

GATUKOSTNADSUTREDNING

Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i oktober 2008.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| SAMMANFATTNING | 2 |
| BAKGRUND..... | 4 |
| Gatukostnadsprocessen | 4 |
| Samråd | 5 |
| Utställning | 5 |
| Antagande..... | 5 |
| Gatukostnadspolicy | 6 |
| GATUKOSTNADSUTREDNING | 7 |
| Kostnadsunderlag | 7 |
| Fördelningsområde | 9 |
| Fördelningsgrund | 11 |
| Motiv för klassificering och andelstal | 13 |
| Gatukostnadsersättning | 16 |
| Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning..... | 17 |
| Betaling av gatukostnadsersättning | 18 |
| BILAGOR | 18 |

SAMMANFATTNING

Gatukostnadsutredningen omfattar området för detaljplan för Norra Skuru. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att alla fastigheter kan användas för permanentboende. Detta kräver i sin tur att allmänna anläggningar, såsom gator, gång- och cykelvägar samt VA-anläggningar byggs ut.

Nacka kommun tillämpar plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator, dagvattenanläggningar, gångvägar samt park och natur, mm) samt kostnader för marklösen, inträngsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 28,3 miljoner kronor. Kommunen finansierar gatu- och parkanläggningar till en summa av ca 4,5 miljoner kr. Cirka 23,3 miljoner kr kommer preliminärt att debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i fördelningsområdet för Norra Skuru.

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder samt fyra andelar för planerad förskola. Resterande kostnader, exklusive parkkostnader, fördelas efter andelstal enligt klassificering som grundas på tomtarean för respektive fastighet enligt förslag till detaljplan.

De två fastigheter som genom nyanläggning av väg får tillgång till körbar entrégata belastas med ett tillägg till andelstalet. De fastigheter som helt saknar körbar anslutning ges ett avdrag.

| Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru | Andel park | Andelstal | Kr |
|--|-------------------|------------------|-----------|
| Grupp 1, befintlig | 1 | 0,6 | 117 483 |
| Grupp 2, befintlig | 1 | 0,7 | 134 418 |
| Grupp 3, befintlig | 1 | 0,8 | 151 352 |
| Tillägg, befintlig obebyggd | - | 0,3 | 50 804 |
| Reducering, ej bilväg | - | - 0,3 | - 50 804 |
| Tillägg, anläggning ny väg | - | 2,5 | 423 364 |
| Grupp 1, tillkommande | 1 | 1,8 | 320 698 |
| Grupp 2, tillkommande | 1 | 2,0 | 354 567 |
| Grupp 3, tillkommande | 1 | 2,2 | 388 436 |
| Exploateringsområde 1, (del av Sicklaön 12:9) | 8 | 8*2,0 | 2 836 536 |
| Exploateringsområde 2, (del av Sicklaön 40:13, norra) | 6 | 6*2,0 | 2 127 402 |
| Exploateringsområde 3, (del av Sicklaön 40:13, södra) | 17 | 17*1,8 | 5 451 864 |
| Tomt för förskola | 4 | 4,0 | 740 886 |
| Fritidsområde | 1 | - | 15 876 |

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

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast under 2012. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

BAKGRUND

Denna gatukostnadsutredning utarbetas parallellt med förslag till detaljplan för Norra Skuru, samt förslag till fastighetsplaner för två delområden inom detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra att alla fastigheter kan användas för permanentboende. Detta kräver i sin tur att gator, dagvattenanläggningar, gång- och cykelvägar mm samt det tekniska försörjningssystemet, såsom vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut. Befintliga vägar behöver förbättras avseende framkomlighet, bärighet och trafiksäkerhet.

Kommunen ska vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator, parkanläggningar och naturområden. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, dagvattenanläggningar, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 31 §.

Kommunen ska enligt 31 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd

Den upprättade gatukostnadsutredningen med preliminärt kostnadsunderlag och förslag till fördelningsområde och fördelningsgrund presenteras för berörda fastighetsägare. Under samrådstiden finns gatukostnadsutredningen tillgänglig i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida och ett samrådsmöte hålls. Berörda fastighetsägare har under samrådstiden möjlighet att skriftligen framföra sina synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Efter samrådet sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter kommer gatukostnadsutredningen att bearbetas bl a med hänsyn till inkomna synpunkter och därmed kan kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund komma att revideras.

Utställning

Den bearbetade och eventuellt reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om utställningen. Handlingarna finns tillgängliga i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under utställningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

De inkomna synpunkterna sammanställs efter utställningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunstyrelsen för antagande.

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen (PBL) 13 kap 1§ överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till länsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 3 april 2006, § 58). Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Policyn innehåller också bl a följande principer (beslut av kommunfullmäktige den 21 november 2005, § 255):

- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningsslip etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns, se karta på sida 9. I kostnadsunderlaget ingår kostnader 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. De svåra terrängförhållanden som råder i området har dock medfört vissa inskränkningar i fråga om anläggningsstandard och tillgänglighet. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattningsjustering av tomtinfarter, släntanpassningar, samt park, ingår kostnader för projektering, marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnaderna avseende Norra Skuru har beräknats till ca 28,3 miljoner kr.

Kostnadsunderlaget är översiktligt, eftersom detaljprojektering ännu inte utförts. Kostnadsbedömningen av gatuanläggningarna är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området som detta företag genomfört. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning medför en högre kostnad som inte ingår i kostnadsunderlaget. Kostnadsunderlaget för parkanläggningar är grundat på en grov och översiktlig kostnadsbedömning som utförts av konsultföretaget WSP. Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Planområdet är mycket kuperat och det är inte möjligt att anlägga gator för biltrafik fram till alla fastigheter. Ett antal fastigheter kan därför endast nås via gångvägar. Dessa gångvägar, som primärt betjänar enskilda fastigheter betraktas i kostnadsunderlaget som "gata", som Ledungsstigen och Kungsvikstrappan. Några gångvägar har som funktion att både utgöra angöring till enskilda fastigheter och att vara "parkanläggning", exempelvis den nya konsolbryggan vid Kungsviken. Kostnaden för dessa har fördelats mellan "gata" och "park". Gångvägen mellan bebyggelseområdet vid Kungsviken och Ledungsstigen betraktas i kostnadsunderlaget som "park".

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende gatu- och parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet.

Kommunen bär därmed följande kostnader:

- 50 % av kostnaden för gångbanan längs Skurusundsvägen.
- 30 % av kostnaden för konsolbrygga
- Gångväg mellan bebyggelseområdet vid Kungviken och Ledungsstigen, inkl belysning.
- Ångbåtsbrygga.

Summan för dessa åtgärder som föreslås finansieras av kommunen genom skattemedel uppgår till cirka 4,5 miljoner kronor.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som då uppstår, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 april 2004, § 35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 610 000 kr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Den totala summan uppgår preliminärt till cirka 28,3 miljoner kr varav cirka 23,3 miljoner kr föreslås debiteras ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

| Kostnadspost | Kr | Kr |
|--|-------------|-------------------|
| Gata mm | | |
| Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm | 19 514 000 | |
| Belysning | 1 985 000 | |
| Inlösen och intrångsersättning | 1 585 000 | |
| Administration | 630 000 | |
| Park och natur | | |
| Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm | 4 152 000 | |
| Belysning | 400 000 | |
| Administration | 70 000 | |
| Summa kostnader | | 28 336 000 |
| Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen | - 1 631 000 | |
| Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen | - 2 828 000 | |
| Avgår, samordningsvinst VA | - 610 000 | |
| Summa avdrag | | - 5 069 000 |
| SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare | | 23 267 000 |

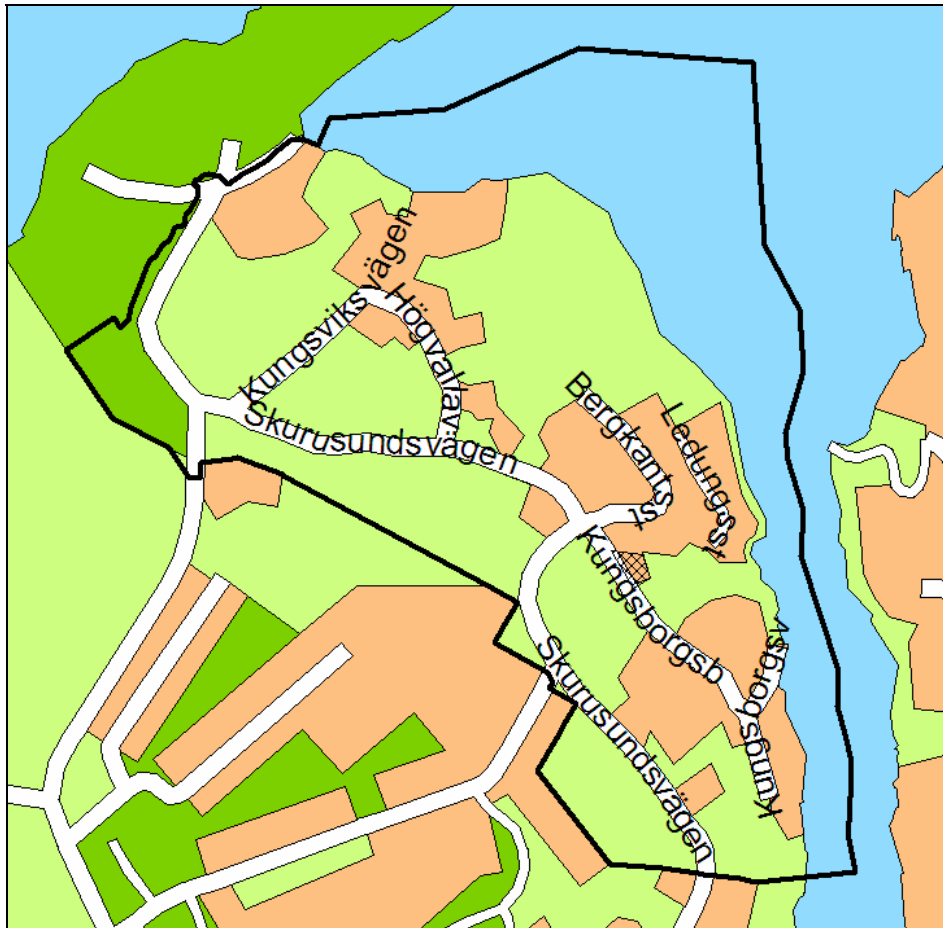
Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i september 2008. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Observera att kostnaderna är preliminära och kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar samma område som förslag till detaljplan för Norra Skuru, vilket innebär att befintliga och tillkommande fastigheter inom området tillsammans ska ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.

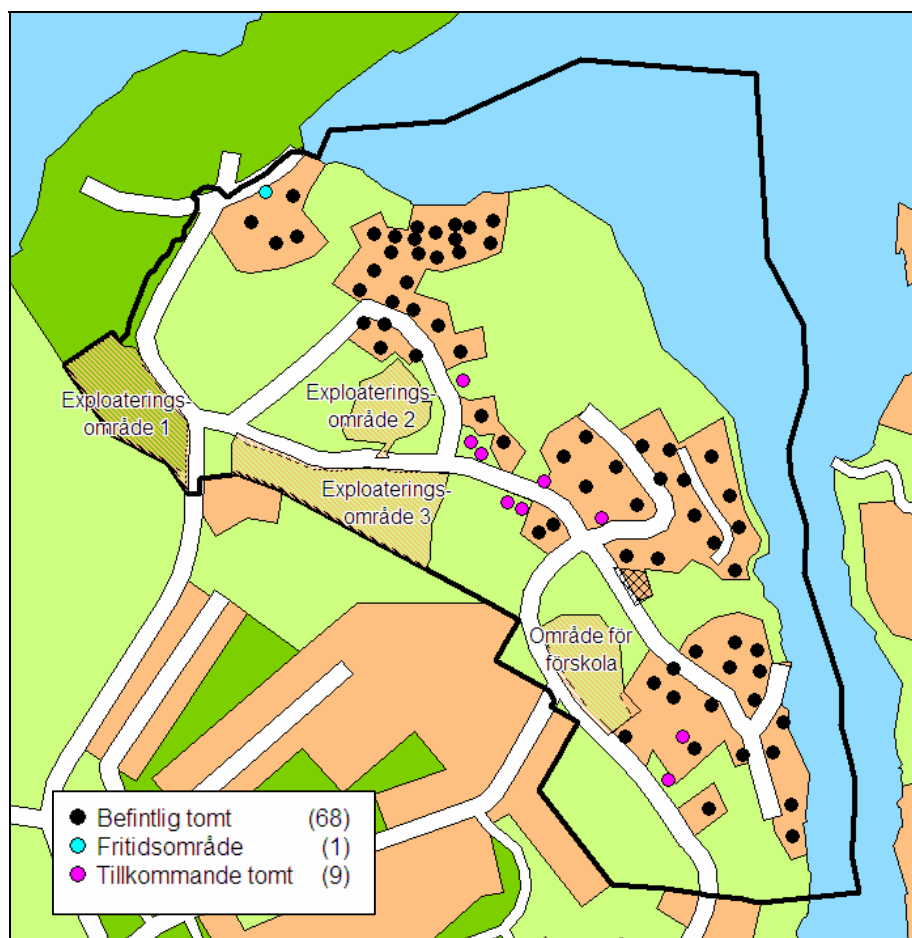
En fastighet inom gränsen för detaljplaneområdet har undantagits från detaljplanen p.g.a. sitt läge nära befintlig kraftledning. Den omfattas inte av detaljplanen och har därmed ingen byggrätt. Det är av denna anledning inte möjligt att belasta dessa fastigheten med någon andel av gatukostnader till följd av den nya detaljplanen.



*Planområde och fördelningsområde för Norra Skuru med heldragen linje.
Undantagen fastighet är markerad med skraffering*

Fördelningsområdet innehåller enligt förslag till detaljplan 68 befintliga tomtenheter¹ för bostadsändamål. 10 av dessa betraktas som obebyggda, genom att de saknar taxerat byggnadsvärde. Detaljplanen innehåller även ett fritidsområde. Enligt detaljplaneförslaget kan ytterligare 9 byggbara tomter nybildas genom avstyckning. Planförslaget innehåller även tre exploateringsområden, som sammantaget möjliggör ett tillskott på maximalt 31 lägenheter i småhus eller par/grupphus. Därutöver föreslås en tomt för en förskola med utrymme för fyra avdelningar.

Observera att fördelningsområdet kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.



¹ Vanligen utgörs en tomt av en registerfastighet. Inom förslaget till detaljplan för Norra Skuru förekommer att två eller fler registerfastigheter tillsammans utgör en "tomtenhet" med byggrätt för bostadsändamål. Begreppet "fastighet" används i texten även med betydelsen "byggbar tomt" bestående av en eller flera registerfastigheter.

Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 23,3 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 31 § 2 st) fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningen föreslås ske enligt följande:

- Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering samt kompletterande tillägg respektive avdrag. Tomten för planerad förskola tilldelas särskilt andelstal på 4,0.
- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder. Tomten för planerad förskola tilldelas fyra andelar. Fritidshusområdet ges en andel.

Andelstalen är uppdelade i tre kategorier (Grupp 1-3), Kategorierna består av intervall av tomtareor och respektive fastighet har klassificerats utifrån tomtarea och indelats i respektive kategori.

| | Tomtarea |
|---------|-------------------|
| Grupp 1 | mindre än 800 kvm |
| Grupp 2 | 800 – 1 600 kvm |
| Grupp 3 | mer än 1600 kvm |

Därutöver kompletteras andelstalen för befintliga och obebyggda fastigheter med ett tillägg på 0,3.

För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0.

För fastigheter där direkt angöring till allmän gata inte kan ordnas, på grund av topografin, görs ett avdrag på andelstalet med 0,3.

De två fastigheter som kommer att kunna angöras genom nyanläggning av allmän gata får på motsvarande sätt ett tillägg till andelstalet. Det totala andelstalet för dessa fastigheter motsvarar ca 80 % av kostnaden för den nya gatan. Resterande 20 % ingår i summan fördelas på samtliga fastigheter.

Andelstalen för de i detaljplanen föreslagna exploateringsområdena är beräknade utifrån en konstruktion av det maximala antalet byggrätter motsvarande en byggnadsarea på 120 kvm och komplementbyggnad på 30 kvm inom respektive område. Tomtarea har sedan dividerats med antalet möjliga tillkommande bostäder och erhållen area per tillkommande bostad placerar exploateringsområdet inom en av grupperna. Antalet tillkommande bostäder multipliceras sedan med andelstalet för respektive grupp för tillkommande tomt enligt kategori.

Följande grund för klassificering och andelstal föreslås:

| | Andelstal | Andel park |
|---------------------------------------|------------------------|------------|
| Grupp 1 | 0,6 | 1 |
| Grupp 2 | 0,7 | 1 |
| Grupp 3 | 0,8 | 1 |
| Tillägg, befintlig obebyggd fastighet | 0,3 | - |
| Tillkommande tomt/lägenhet | 2*(Andelstal Gr + 0,3) | 1 |
| Reducering, ej bilväg | - 0,3 | - |
| Tillägg, anläggning ny väg | 2,5 | - |
| Tomt för förskola | 4 | 4 |
| Fritidsområde | - | 1 |

Fördelningen inom detaljplaneområdet utfaller enligt nedanstående:

| | Andelstal | Antal (andel park) |
|--|------------------|--------------------|
| Grupp 1, befintlig | 0,6 | 25 (25) |
| Grupp 2, befintlig | 0,7 | 39 (39) |
| Grupp 3, befintlig | 0,8 | 4 (4) |
| Tillägg, befintlig obebyggd fastighet | 0,3 | 10 (-) |
| Reducering, ej bilväg | - 0,3 | 25 (-) |
| Tillägg, anläggning ny väg | 2,5 | 2 (-) |
| Grupp 1, tillkommande | 1,8 | 0 (0) |
| Grupp 2, tillkommande | 2,0 | 8 (8) |
| Grupp 3, tillkommande | 2,2 | 1 (1) |
| Exploateringsområde 1, Sicklaön 12:9 (8 * Grupp 2, tillkommande) | 16,0 (8*2,0) | 1 (8) |
| Exploateringsområde 2, Sicklaön 40:13, norra (6 * Grupp 2, tillkommande) | 12,0 (6*2,0) | 1 (6) |
| Exploateringsområde 3, Sicklaön 40:13, södra (17 * Grupp 1, tillkommande) | 30,6 (17*1,8) | 1 (17) |
| Tomt för förskola | 4,0 | 1 (4) |
| Fritidsområde | - | 1 (1) |

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan för Norra Skuru. Som grund för klassificering inom respektive kategori ligger den tomtarea för respektive fastighet som förslaget till detaljplan samt, i förekommande förslag till fastighetsplan, redovisar.

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

Observera att fördelningsgrunden kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan. Även de tomtareor som redovisas är i vissa fall preliminära och kan komma att ändras.

Motiv för klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör också den grundprincip som ingår i gatukostnadspolicyn:

| | Andelstal |
|---|-----------|
| Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanenthus med högst två lägenheter | 0,6 |
| Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, med möjlighet att bilda separata tomplatser, per bostadshus | 0,6 |
| Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, utan möjlighet att bilda separata tomplatser, per bostadshus | 0,4 |
| Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus | 0,7 |
| Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus | 0,8 |
| Befintlig fastighet, obebyggd | 1,0 |
| Ny tomt, tillkommande avstyckning | 2,0 |

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning.

Norra Skuru skiljer sig från de vanligen förekommande förnyelseområdena genom att de allmänna platserna inte utgörs av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Därigenom har befintliga fastigheter inte bidragit till tidigare kostnad för befintligt vägnät genom avgifter som baserats på fastighetens nyttjande av anläggningen enligt anläggningslagens bestämmelser. Att klassificera fastigheterna utifrån markanvändningen, d.v.s. fritidshus respektive permanentbostadshus, är därmed mindre relevant.

Gatukostnadspolicyn anger att det i områden med stor differens mellan tomtstorlekarna är motiverat att en viss del, t ex 20 %, av kostnadsunderlaget fördelas med tomtarean som grund, och att ännu större andel kan vara motiverat i områden där byggrättens storlek är kopplad till tomtarean.

I Norra Skuru är det stora skillnader på fastigheternas storlek, från 210 kvm till 2 386 kvm. Att fördela kostnaderna i direkt proportion till tomtarea ger en alltför stor skillnad mellan olika fastigheter, en skillnad som inte kan motiveras av skillnad i nytta.

Den byggrätt som föreslås i detaljplanen är inte direkt kopplad till fastighetens storlek, men den är en av faktorerna för byggrättens omfattning. En annan förutsättning för byggrätten är möjligheten och lämpligheten för bebyggelse med hänsyn till topografin och fastighetens läge, vilket även påverkar tillåten byggnadshöjd.

Mot bakgrund av dessa förutsättningar föreslås en fördelning i tre kategorier som är kopplade till fastighetens area, och därmed i viss utsträckning även till byggrättens omfattning.

Av de föreslagna kategorierna motsvarar Grupp 2, en tomtarea på 800 – 1 600 kvm, en normalstor tomt för en frilliggande villa, vilken har givits andelstal 0,7. Andelstalet 0,7 har tidigare tillämpats för samtliga befintliga, bebyggda fastigheter, t ex i gatukostnadsutredning för Älgö, då det inte varit möjligt eller lämpligt att klassificera enligt de kategorier som anges i gatukostnadspolicyn. Fastigheter som är mindre har givits andelstalet 0,6, medan fastigheter som är betydligt större har givits andelstalet 0,8.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Genom ett tillägg med 0,3 på andelstalet som är grundat på föreslagen kategori erhålls andelstal på 0,9 -1,1 vilket överensstämmer med policyn.

De fastigheter som inte kan angöras direkt från allmän gata med bil, på grund av planområdets speciella topografiska förutsättningar, ges en reduktion på andelstalet med -0,3. Ett motsvarande avdrag har tillämpats i gatukostnadsutredning för Älgö, för fastigheter på Korsholmen. Avdraget syftar till att kompensera att full nytta inte kan uppnås.

Kostnaden för den helt nyanlagda entrégatan till två fastigheter bör huvudsakligen belasta de fastigheter som har direkt nytta av denna anläggning. Merkostnaden jämfört med övriga fastigheter, kompenseras av den nytta som avspeglas i den värdeökning för fastigheterna som kan antas uppkomma till följd av plangenomförandet. Andelstalen för de två fastigheterna motsvarar ca 80 % av kostnaden. Resterande ca 20 % ingår i kostnaden som fördelas på samtliga fastigheter. Vägen ökar tillträdet till omgivande naturområde med hållmarksskog och dess utsiktspunkter, vilket är till nytta för hela området.

Enligt gatukostnadspolicyn ska varje ny avstyckning bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten. Motivet att befintliga fastigheter, som förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät, inte ska belastas lika mycket som nybildade fastigheter. Ett annat motiv är att åtgärderna som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör nyttan för dessa fastigheter avsevärt högre.

Föreslagen fördelningsprincip innebär att andelstalet för en tillkommande fastighet/bostad är konstruerad helt i enlighet med gatukostnadspolicyn genom att varje tillkommande tomtenhets/lägenhet får ett andelstal som motsvarande en befintlig obebyggd fastighet inom samma kategori, multiplicerat med två, vilket ger andelstal på 1,8-2,2.

Motsvarande andelstal tillämpas även för de föreslagna exploateringsområdena, genom en konstruktion som utgår ifrån exploateringsområdets storlek, och maximalt antal tillkommande byggrätter för friliggande villor. Byggrätten för exploateringsområdena är utformad för att möjliggöra såväl friliggande villabebyggelse som par- eller grupphus. Den föreslagna konstruktionen anses dock ge en rimlig fördelningsgrund i förhållande till övriga fastigheter, och en objektiv fördelning mellan de tre exploateringsområdena.

Grundregeln enligt gatukostnadspolicyn är att kostnader för parkanläggningar fördelas enligt samma grund som kostnader för gatuanläggningar, men annan fördelningsgrund kan användas om det är motiverat.

Planområdet för Norra Skuru innehåller huvudsakligen naturmark och nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs naturmarken, lekplats och gångstråk bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnader för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter.

Tomten för förskola har givits fyra andelar för parkanläggningar, vilket motsvarar en andel per avdelning. Även fritidsområdet har tilldelats en andel, då nyttan av åtgärderna inte är försumbar.

Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs utfallet av antalet fastigheter och summan av respektive andelstal avseende kostnader för anläggning mm inom detaljplaneområdet.

| Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru | Andel park | Andelstal | Kr |
|--|-------------------|------------------|-----------|
| Grupp 1, befintlig | 1 | 0,6 | 117 483 |
| Grupp 2, befintlig | 1 | 0,7 | 134 418 |
| Grupp 3, befintlig | 1 | 0,8 | 151 352 |
| Tillägg, befintlig obebyggd | - | 0,3 | 50 804 |
| Reducering, ej bilväg | - | - 0,3 | - 50 804 |
| Tillägg, anläggning ny väg | - | 2,5 | 423 364 |
| Grupp 1, tillkommande | 1 | 1,8 | 320 698 |
| Grupp 2, tillkommande | 1 | 2,0 | 354 567 |
| Grupp 3, tillkommande | 1 | 2,2 | 388 436 |
| Exploateringsområde 1 (Sicklaön 12:9) | 8 | 8*2,0 | 2 836 536 |
| Exploateringsområde 2 (Sicklaön 40:13, norra) | 6 | 6*2,0 | 2 127 402 |
| Exploateringsområde 3 (Sicklaön 40:13, södra) | 17 | 17*1,8 | 5 451 864 |
| Tomt för förskola | 4 | 4,0 | 740 886 |
| Fritidsområde | 1 | - | 15 876 |

Av bilaga 2 framgår vilken sammanlagd gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Observera att kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget.

Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

I de fall en fastighet har givits andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings-, respektive klyvningslotter). Följande riktlinjer föreslås:

Avstyckning

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet, summan av andelstal för befintlig fastighet och andelstal för tillkommande fastighet, enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

Betalning av gatukostnadsersättning

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s k takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda, kan tas i drift, och användas av fastighetsägarna, vilket kan ske tidigast under 2012, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan överklagande. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt kommunalt beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor

Miljö & Stadsbyggnad
Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Susanne Moberg
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.

 **TYRÉNS**, uppdragsnr 217272