

GATUKOSTNADSUTREDNING

Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten november 2016.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Gatukostnadsprocessen	4
Utställning.....	4
Antagande	4
Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning	4
Gatukostnadsutredning	5
Gatukostnadsersättning.....	12
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning	13
Avstyckning.....	13
Klyvning.....	13
Överföring av mark	14
Sammanläggning.....	14
Betaling av gatukostnadsersättning	14
Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet.....	15
BILAGOR.....	15

Sammanfattning

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens (2010:900) ("PBL") möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende samt att iordningsställa del av strandpromenaden och en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator inklusive belysning och avvattnings, gångbana, trappled och naturmark mm), projektering, bygg- och projektledning, marklösen mm samt kostnader för administration. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till cirka 40,8 miljoner kronor.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W).

Fördelningsgrund

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder förutom för ett befintligt sjukhem och en tomt med större bygggrätt än övriga fastigheter. Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

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

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentthus	0,6	1	162 841
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	187 174
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	211 508
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	260 175
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	503 510
Special tomt för exploatering	12,0	12	3 122 098
Special befintligt sjukhem	13,0	13	3 382 273

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning inom Sydöstra Lännersta 2 (Område W) redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Betalningsvillkor

Skyldigheten att betala gatukostnadsersättning träder in när vägarna och andra allmänna anläggningar eller allmänna platser kan tas i bruk. Nacka kommun anser att denna tidpunkt infaller vid godkänd slutbesiktning och beräknas äga rum tidigast under 2018. Om betalningssvårigheter då föreligger kan möjligheten till avbetalningsplan prövas utifrån ramarna i PBL.

Lagrum

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 24, 25 och 36 §§ PBL.

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen bygggrätter för fristående villor och viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gångvägar, mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

Syftet är även att iordningställa strandpromenaden och trappleden vid Sieverts väg. Upprustningen sträcker sig från trappleden till planområdets östra gräns.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser, d v s gator och naturområden. Med huvudmannaskapet 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, gångvägar, belysning, 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 regleras i 6 kap. -24 § plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL").

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

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

Utställning

Den bearbetade och reviderade gatukostnadsutredningen ställdes ut för granskning 9 juni -25 augusti 2015. Berörda fastighetsägare underrättades om utställningen. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under utställningstiden har berörda fastighetsägare haft 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.

Gatukostnadsbeslutet innebär att grunden för fördelningen står fast, dvs. andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen (1991:900). Ett överklagande ska ske skriftligt och skickas till Förvaltningsrätten inom tre veckor från att beslutsprotokollet anslagits på kommunens officiella anslagstavla.

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Nacka kommun har antagit riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128), där de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar beskrivs. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning inom Sydöstra Lännersta 2 (Område W) redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Syftet med riktlinjerna är att uppnå större tydlighet och förutsägbarhet vid uttag av gatukostnadsersättning samt en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare.

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

Riktlinjerna mynnar ut i bland annat följande principer:

- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för även andra än de som bor inom 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 ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index), gälla som tak vid fakturering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

Gatukostnadsutredning

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns. 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. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, se bilaga 2.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattning, samt lekplats och bollplan, gång- och cykelvägar, strandpromenad och grönområden mm, ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markinlösen mm samt administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har beräknats till totalt 64,3 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen av gatu- och parkanläggningarna är utförd av konsultföretaget Sweco och tidigare Tyréns, utifrån bland annat en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området samt en detaljprojektering. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån schablonpriser för anpassad belysning med armatur, exempelvis Stockholmslyktan.

Kostnader för ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, § 35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 1 011 000 kronor, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnader för gatu- och parkanläggningar som bedöms vara till nytta för andra än de boende inom detaljplaneområdet har jämkats i enlighet med de beslutade principerna som ingår i gatukostnadspolicyn och 6 kap. 33 § PBL

Kommunen bär följande kostnader genom skattefinansiering:

- Gångstigar och strandpromenaden
- Inlösen av strandpromenad och mark till kulturresevat
- 50 % av kostnaden för lekplatsen
- 50 % av kostnaden för lekbollplanen
- 50 % av kostnaden för gångbanorna
- 50 % av trappled
- 50 % av lokalgata intill strandpromenaden
- Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet

Summan för dessa åtgärder som ska finansieras av kommunen genom skattemedel uppgår enligt dagens beräkningar till 16,7 miljoner kronor.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger storleksordningen för liknande områden i kommunen. Kommunen bedömer därför att kostnadsunderlaget ska jämkas med en summa om 6,8 miljoner kronor, vilket ska finansieras genom skattemedel.

Av den totala kostnaden på 64,3 miljoner kronor ska 40,8 miljoner kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000

Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturresevat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000
SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		40 824 000

Det ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i tiden för granskningen. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den totala kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index), gälla som tak vid kommande fakturering av gatukostnadsersättning. Detta betyder också att om de kostnader som räknats fram överstiger de verkliga kostnaderna kommer kommunen att stå för den överstigande delen av kostnaderna.

Motiv för generell jämkning

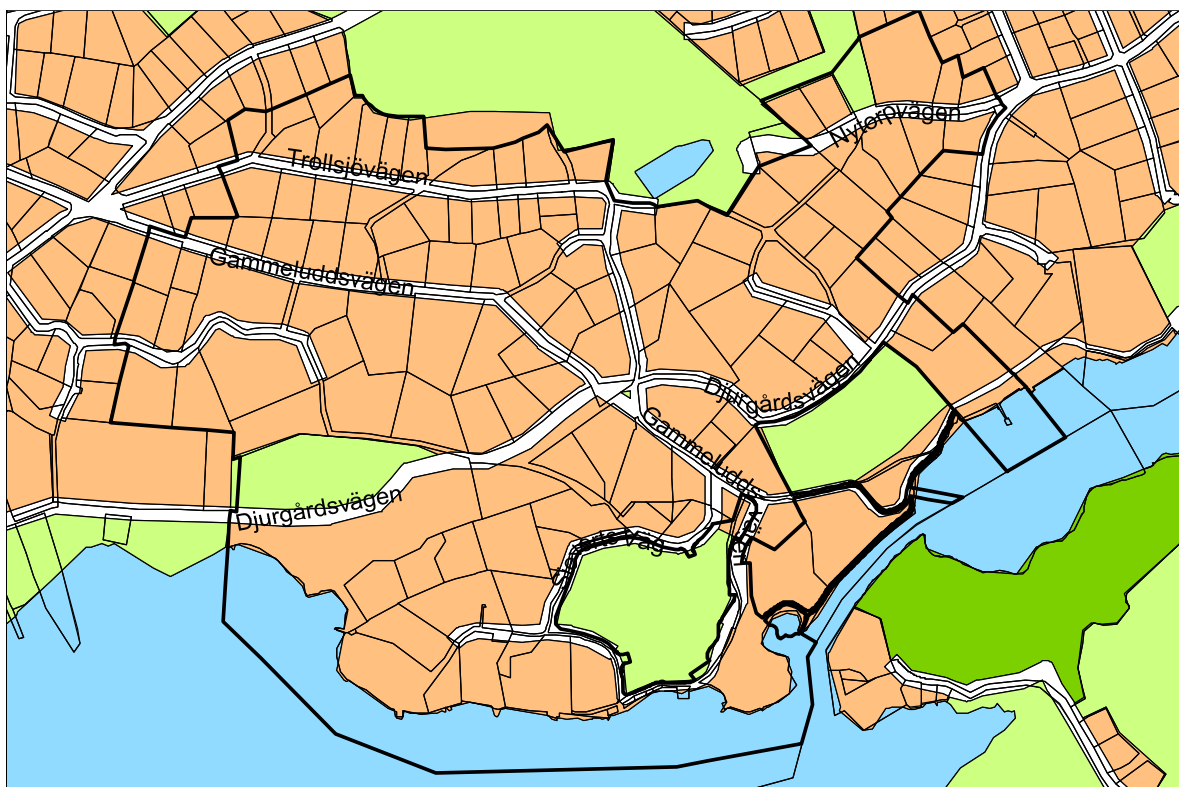
Förutsättningarna inom olika områden varierar med hänsyn till antal fastigheter och fastigheternas storlek samt omfattningen av åtgärder på allmänna anläggningar. Fördelningsgrunden skiljer sig också åt eftersom de har anpassats mot bakgrund av dessa förutsättningar.

För att kommunen ska få en bättre bild av kostnaderna har kommunen efter samrådet låtit projektera gator och naturområdet för att göra en kalkyl innan utställningen. Kommunen har bedömt att den ovan beskrivna kalkylen krävs för att täcka kommande kostnader i projektet.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger storleksordningen för liknande områden i kommunen. Kommunen bedömer därför att kostnadsunderlaget ska jämkas med en summa om 6,8 miljoner kronor, vilket ska finansieras genom skattemedel.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). De fastigheter som omfattas av fördelningsområdet, då det blir aktuellt att fakturera för gatukostnadsersättning, ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.



Planområde och fördelningsområde för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) markerat med heldragen linje.

Fördelningsområdet innehåller i dagsläget totalt 117 befintliga fastigheter för bostadsändamål, varav 48 är bebyggda med permanenthus, 46 är bebyggda med fritidshus, 18 är bebyggda med permanentbebodda fritidshus och 23 definieras som obebyggda. Inom området finns även en fastighet med ett privat sjukhem (Gammeluddshemmet) och en fastighet för exploatering

Enligt detaljplaneförslaget kan cirka 30 tomter för friliggande villor nybildas genom delning av befintliga fastigheter.

Fördelningsgrund

Kostnaden på cirka 40,8 miljoner kronor enligt kostnadsunderlaget ska enligt 6 kap. 24 § andra stycket PBL fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

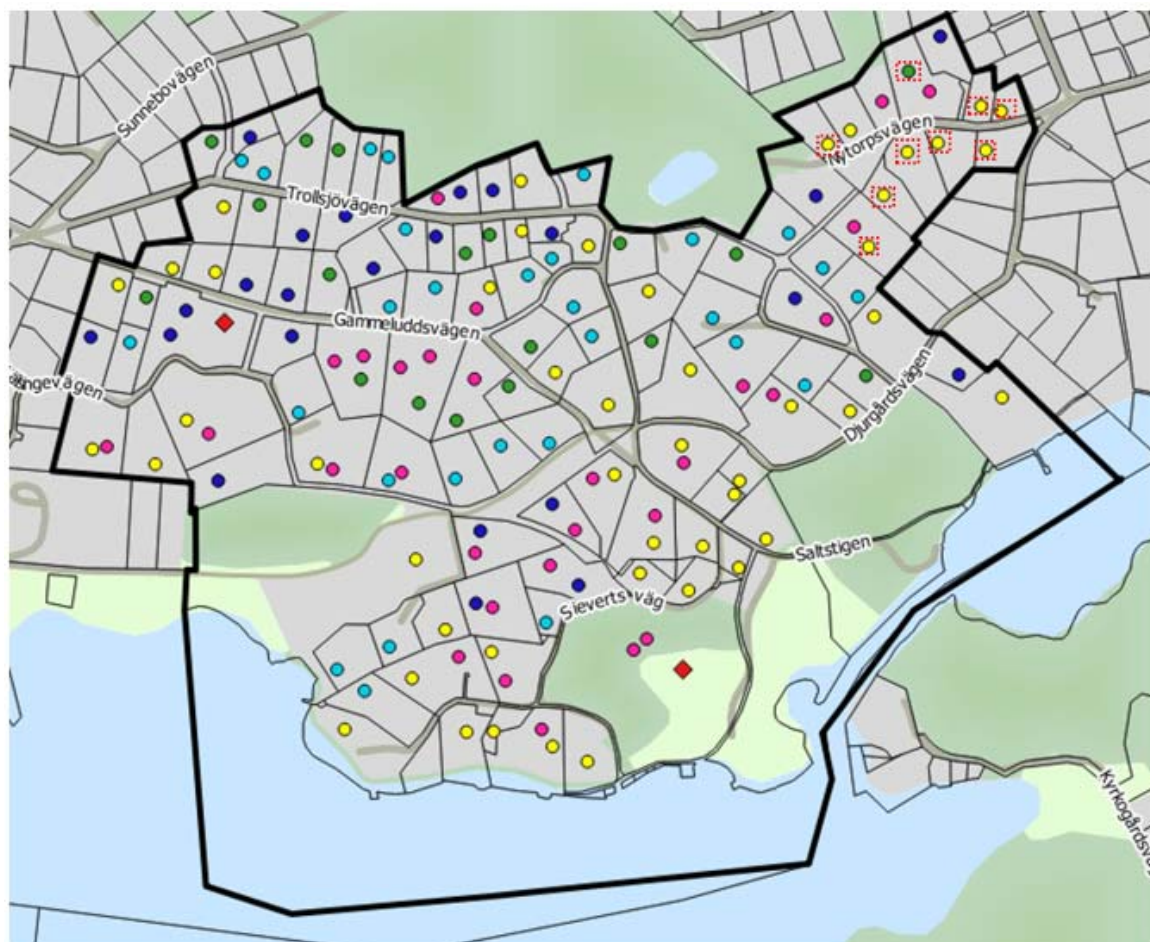
Fördelningen ska ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter förutom två fastigheter som har en större nytta av planen än övriga, vilket preliminärt innebär cirka 17 000 kronor per fastighet.
- Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på nedan klassificering.

Följande klassificering och andelstal ska gälla:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	48
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	18
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	28
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	23
Ny, tillkommande tomt	2,0	29
Special tomt för exploatering	12,0	1
Special befintligt sjukhem	13,0	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som detaljplanen tillåter.



Gatukostnader för sydöstra Lännersta 2, Område W	Belopp kr
● 0,6 Befintlig fastighet, permanentus	162 841
● 0,7 Befintlig fastighet, fritidshuspermanentbebott vid tidpunkt för start-PM	187 174
● 0,8 Befintlig fastighet, fritidshus	211 508
● 1,0 Befintlig fastighet, obebyggd	260 175
● 2,0 Ny, tillkommande tomt	503 510
■ Special	
□ Reducerade gatukostnader, fastighetsägaren delvis betalat i ett annat fördelningsområde.	

Det framgår av bilaga 3 hur varje fastighet inom fördelningsområdet i dagsläget klassificerats. Däri framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt ska belasta varje fastighet.

Fördelningsgrunden har reviderats i utställningsförslaget till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används 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.

	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 tomtplatser, per bostadshus	0,6
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.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) godkändes av kommunstyrelsen den 10 januari 2005.

Huvuddelen av fastigheterna som omfattas av förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), regleras av gällande områdesbestämmelser (OB2) som vann laga kraft 1992 samt kompletterande OB20 som vann laga kraft 2005.

Områdesbestämmelserna syftade till att förhindra permanentbebyggelse och begränsa de befintliga fritidshusens storlek.

Två fastigheter, Lännersta 11:14 och Lännersta 1:335, omfattas av tidigare ändringar av OB2, OB10 (1998) respektive OB14 (2000). Dessa ändringar innebär en omklassificering från fritidshus till permanenthus.

För huvuddelen av de fastigheter som har utfart från söder till Nytorpsvägen gäller DP 278, vilken vann laga kraft 2001-11-15. De fastigheter som ligger norr om Nytorpsvägen omfattas av ett flertal detaljplaner. För de tre östligaste fastigheterna gäller Dp 61, vilken vann laga kraft 1991-03-12. För de övriga två fastigheterna samt den befintliga naturremsan gäller Bpl 81, som vann laga kraft 1941-10-10. Denna byggnadsplan har kompletterats med ändring av detaljplan Ädp 226 (laga kraft 2000-03-17), Ädp 298 (laga kraft 2002-10-11), Ädp 365 (laga kraft 2005-10-31).

Vissa fastigheter har betalt gatukostnader tidigare och deras gatukostnader har reducerats med 50 % respektive 100 %.

Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50000 kronor vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett klassificering i tidigare områdesbestämmelser. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa.

Varje ny avstyckning ska bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten. Ett motiv till detta är 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 (utbyggnad av väg) som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör att nyttan för dessa fastigheter är avsevärt högre än befintliga fastigheter.

De fritidshus som varit permanentbodda med andelstal 0,7 vid tiden för start-PM har tidigare betalat högre avgifter till vägföreningen. De förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät och ska därför inte belastas lika mycket som övriga fritidshus med andelstal 0,8. Två fastigheter har särskilda andelstal som bygger på att de får en väsentlig större del byggrätt och väsentligt mer transporter till sina fastigheter.

Planområdet för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) innehåller naturmark, en strandpromenad, gångstigar, en lekplats, en lekbollplan samt en trappled från strandpromenaden till den östra änden av Sieverts väg.

Nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs. naturmarken och gångtrappan bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnaderna för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter förutom Gammeludden Lännersta 11:162 och fastigheten för exploatering Lännersta 1:876, som har betydligt större byggrätt varför fler har nytta av naturmarken.

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 av gator mm samt kostnadsandel för park och natur inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	162 841
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	187 174
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	211 588
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	260 175
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	503 510
Special tomt för exploatering	12,0	12	3 122 098
Special befintligt sjukhem	13,0	13	3 382 273

Det framgår av bilaga 3 vilken sammanlagd preliminär gatukostnad som ska belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

Om en fastighet har åsatts andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före fakturering av gatukostnadsersättningen, ska ägaren till den fastighet som avstyckning eller klyvning sker ifrån vara betalningsskyldig för gatukostnadsersättningen som avser den tillkommande fastigheten/tomten.

Avstyckning

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

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och varje styckningslott ges andelstal för ny, tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas andelstalen enligt de principer som gäller för avstyckning från bebyggd eller obebyggd fastighet.

Överföring av mark

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet ska åsättas andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, ska även det andelstal fastigheten skulle ha åsatts överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som ska åsättas andelstal för gatukostnadsersättning ingår, ska det sammanlagda andelstal som skulle ha åsatts fastigheterna att åsättas 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 granskningen av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid fakturering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. En eventuell överskjutande kostnadsdel ska finansieras av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen beslutar om.

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

Skyldigheten att betala gatukostnadsersättning träder in när vägarna och andra allmänna anläggningar eller allmänna platser kan tas i bruk. Nacka kommun anser att denna tidpunkt infaller vid godkänd slutbesiktning och beräknas äga rum tidigast under 2018. Faktura gällande gatukostnadsersättning kommer att skickas av kommunen efter godkänd slutbesiktning.

För fastighet med möjlig nyavstyckning faktureras varje styckningsbar del först när fastighetsbildning skett, dock senast 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt enligt stycket ovan. Det är alltid den som äger fastigheten vid faktureringsstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningen gentemot kommunen.

Vid betalningssvårigheter kan fastighetsägarna få betala gatukostnadsersättning genom avbetalningar. Det krävs dock att underlag ges in som styrker att betalningsskyldigheten är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Det krävs också att godtagbar säkerhet ställs, exempelvis ett pantbrev.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Närmare information om förfarandet vid Mark- och miljödomstolen finns på www.domstol.se.

En fastighetsägare kan tvingas betala rättegångskostnader enligt 15 kap. 10 § PBL.

Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

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 gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan.

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

Kommunens bedömning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

Nacka kommun bedömer att de åtgärder som vidtas i Sydöstra Lännersta 2 (Område W) är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna ska bära kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av gatuarbetena. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänförs till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms alltså vara förenligt med äganderättsskyddet/-egendomsskyddet.

BILAGOR

2. Omfattningsbeskrivning
3. Fördelning av gatukostnader per fastighet

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör