

GRANSKNINGSHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

MJÖLKUDDEN-GALÄRVÄGEN

KFKS 2016/1095

Projekt 9430 och 9431

Exploateringsenheten Nacka, augusti 2020

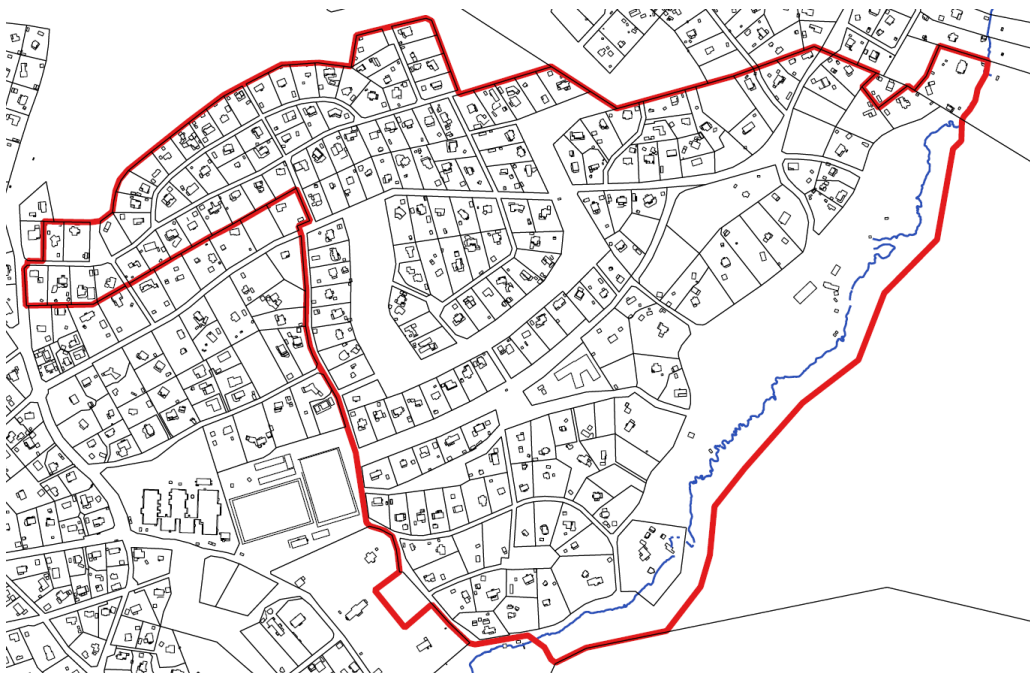
Sammanfattning

Detaljplanerna för Galärvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård planeras att genomföras med kommunalt huvudmannskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Även mindre del av detaljplan för Boo gårds skola planeras att genomföras med kommunalt huvudmannskap för vägar. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägar kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen. Kostnader för åtgärder på park- och naturmark föreslås jämkas.

Denna granskningshandling av gatukostnadsutredning för område Mjölkudden-Galärvägen redovisar en kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån upprättat granskningsförslag för detaljplan Galärvägen och del av upprättat antagandesförslag för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. Även mindre del av lagakraftvunnen detaljplan för Boo gårds skola ingår i kostnadsunderlaget i denna gatukostnadsutredning.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområden för Galärvägen och del av Mjölkudden-Gustavsviks gård, samt del av fastigheten Bo 1:51. Den andra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik. Mindre del av detaljplaneområde för Boo gårds skola ingår i kostnadsunderlaget.



Fastigheter som föreslås ingå i gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgator, uppsamlingsgator och gångbanor. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnadstaket har beräknats till ca 75,5 miljoner kronor.

Park- och naturmarksåtgärder är kostnadsberäknade till ca 3,8 miljoner kronor och föreslås finansieras med skattemedel (jämkas).

Fördelningsgrund och preliminär gatukostnadsersättning

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

Preliminär gatukostnadsersättning	Andelstal	Kr
Småhus, stort+VA	0,3	103 117
Småhus, stort	0,6	206 233
Småhus, mellan	0,7	240 606
Småhus, obebyggd	1,0	343 722
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	687 445
Exploatering, per lägenhet	2,0	687 445
Skolverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	343 722

Urval av kategorier, fullständig lista på sida 13.

Betalningsvillkor

Kostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna på avsett sätt. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast år 2024. Vid betalningssvårigheter finns möjlighet att ansöka om en avbetalningsplan, se vidare riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka

Eva Olsson
Projektledare Mjölkudden-Gustavsviks gård

Johan Björkman
Projektledare Galärvägen och Boo gårds skola

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	5
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	5
1.2	Gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen.....	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Mjölkkudden-Galärvägen	6
2.3	Förändringar efter samråd Mjölkkudden-Galärvägen	7
3	Kostnadsunderlag.....	8
3.1	Inledning.....	8
3.2	Kostnadsunderlag för Mjölkkudden-Galärvägen	8
3.3	Förändringar efter samråd Mjölkkudden-Galärvägen	10
4	Fördelningsgrund	11
4.1	Inledning.....	11
4.2	Fördelningsgrund för Mjölkkudden-Galärvägen	11
4.2.1	Preliminär kostnadsberäkning per kategori	11
4.2.2	Förslagna kategorier och andelstal	12
4.2.2.1	Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom gällande detaljplan DP233/DP299	12
4.2.2.2	Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom gällande områdesbestämmelser	13
4.2.2.3	Tillkommande byggrätter för bostadsändamål	14
4.2.2.4	Övriga fastigheter.....	14
4.3	Förändringar efter samråd Mjölkkudden-Galärvägen	15
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	16
5.1	Inledning.....	16
5.2	Kommunens bedömning i Mjölkkudden-Galärvägen	16

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 Mjölkudden-Galärvägen redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Läs mer om gatukostnadsutredningsprocessen i kapitel 1 Introduktion, [Bilaga 5](#).

I.2 Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen

Gatukostnadsutredningen är gemensam för södra delen av projekt Mjölkudden-Gustavsviks gård och projekt Galärvägen samt vägar inom detaljplan Boo gårds skola som ska tas över av kommunen. Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM (år 2014) och bestämmelserna på kvartermark i detaljplaneförslagen.

I planprogrammet för sydöstra Boo samt i projektens start-PM framgår att upprustningen av områdets vägar ska finansieras med uttag av gatukostnadsersättning. Det står också att man i det fortsatta arbetet ska se över möjligheterna att minska kostnaderna i projektet, både för de boende och för skattebetalarna, genom att exempelvis se över vägstandarden på vissa vägar.

I denna granskningshandling av gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. Samråd för gatukostnadsutredningen hölls den 20 november till den 20 december 2018. De synpunkter som kom in under samrådet finns bemötta i en samrådsredogörelse. Gatukostnadsutredningen har därefter uppdaterats. Nu ställs gatukostnadsutredningen ut för granskning och det finns ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter. Synpunkter som kommer in under granskningstiden kommer att sammanställas 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](#)
- Omfattningsbeskrivning, [Bilaga 3](#)
- Samrådsredogörelse gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen, [Bilaga 4](#)
- Informationsmaterial om gatukostnader, [Bilaga 5](#)

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

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

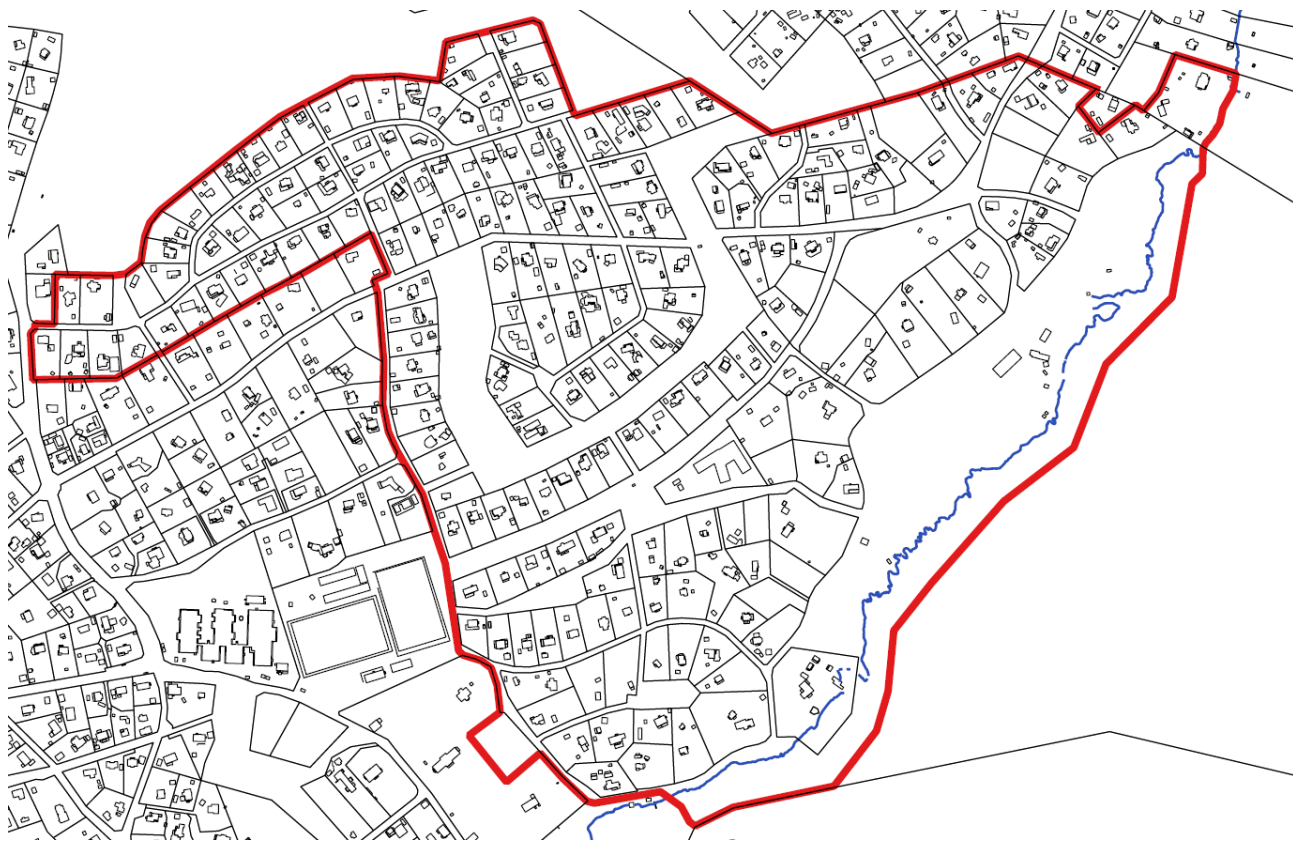
Läs mer om avgränsning av fördelningsområden i kapitel 2 Fördelningsområde, bilaga 5.

2.2 Fördelningsområde för Mjölkudden-Galärvägen

I Mjölkudden-Galärvägen avses kostnaderna för åtgärderna i kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Samtliga fastigheter som har utfart till gata som ingår i kostnadsunderlaget och som planläggs som kvartersmark, för bostadsändamål samt några verksamheter, bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Dessa fastigheter har andelstal i Bo ga:2 som förvaltas av Boo gårds vägförening. Fördelningsområdet redovisas i bilden nedan och i [bilaga 1](#).

Fördelningsområdet föreslås därmed innefatta följande fastigheter, se fullständig lista i [bilaga 2](#):

- Småhus- och skolverksamhetsfastigheter inom upprättat förslag till detaljplan för Galärvägen (KFKS 2013/660-214)
- Småhus- samt kultur och fritidsfastigheter inom del av upprättat förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård (KFKS 2014/94-214)
 - Fastigheter inom trakt Bo, förutom Bo 26:1
 - Backeböl 1:8
- Fastigheten Bo 1:51 enligt tidigare gatukostnadsutredning (KFKS 2004-738/258) då nytillkommen byggrätt inom fastigheten har sin tillfart genom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård.



Fastigheter som föreslås ingå i gatukostnadsutredning Mjölkkudden-Galärvägen. Detaljerad karta finns i bilaga 1.

2.3 Förändringar efter samråd Mjölkkudden-Galärvägen

- **Delområde B har tagits bort:**

I samrådet var fördelningsområdet uppdelat i två delområden, delområde A och delområde B. Delområde B har tagits bort ur fördelningsområdet. Inom delområde B finns endast kommunägda fastigheter och eftersom det då endast är en sakägare bedöms inte processen med att ta fram en gatukostnadsutredning för delområdet längre vara aktuell. Detta för att ingen fördelning av kostnader sker när det endast finns en fastighetsägare inom delområdet.

- **Två fastigheter har tagits bort:**

Två fastigheter med utfart till Boovägen har tagits bort ur fördelningsområdet. De är inte med i Boo gårds vägförening (Bo ga:2) och bedöms därför inte ha nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget.

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 Omfattningsbeskrivning, [bilaga 3](#).

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 5](#).

3.2 Kostnadsunderlag för Mjölkkudden-Galärvägen

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 en förstudie för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och detaljprojekterats inom respektive detaljplanområde. Åtgärder för vägar som upprustats vid utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning i början på 2000-talet har särskilt utretts för att minimera åtgärderna. Framst är det vägar inom detaljplan Galärvägen där åtgärderna och därmed kostnadsunderlaget reducerats. Behovet åtgärder för park- och naturmark inom detaljplan Galärvägen har omvärderats och utgått ur kostnadsunderlaget. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i Omfattningsbeskrivning Mjölkkudden-Galärvägen, [bilaga 3](#).

För Mjölkkudden-Galärvägen har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till cirka 75,5 miljoner kronor. Kostnaderna fördelas för detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård cirka 56,2 miljoner kronor och för detaljplan Galärvägen och Boo gårds skola cirka 19,3 miljoner kronor.

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 gator 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 1,3 miljoner kronor, vilken avräknats i kostnads kalkylen. Beloppet är relativt lågt eftersom endast ca 1,5 km VA-ledningar tillkommer.

Kostnader för åtgärder på park- och naturmark inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås jämkas. Summan för åtgärder som föreslås finansieras av kommunen uppgår enligt dagens beräkningar till 3,8 miljoner kronor.

I kostnadsunderlagets avgränsning ingår de vägar som omfattas av Bo ga:2, inom detaljplan Galärvägen och södra delen av detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård samt mindre del av detaljplan Boo gårds skola (Jungmansvägen och Boo kapellväg). Fastigheterna inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningar som är belägna inom dessa tre detaljplaner. Utöver vägarna som fastigheterna har utfart till (det vill säga vägar inom detaljplan Galärvägen och detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård) fungerar Boo kapellväg och Jungmansvägen, som tillfart till området och därför bedöms fastigheterna inom fördelningsområdet ha nytta även av de åtgärderna.



Översiktskarta som redovisar vägnätet inom kostnadsunderlaget avgränsning

I tabellen nedan redovisas de kostnadsberäknade åtgärderna (anläggningarna), enligt omfattningsbeskrivningen, [Bilaga 3](#). Syftet med omfattningsbeskrivningen är att redovisa de åtgärder som bedöms vara nödvändiga för att huvudmannaskapet ska övergå från enskilt till kommunalt.

Kostnadsposter per detaljplan:

	Mjölkudden-Gustavsviks gård		Galärvägen och del av Boo gårds skola		Belopp (kr)	
	Samråd	Granskning	Samråd	Granskning	Samråd	Granskning
Gator, dagvatten och belysning	54 190 000	54 190 000	25 878 000	17 031 000	80 068 000	71 221 000
Park- och naturmark	3 824 000	3 824 000	850 000	-	4 674 000	3 824 000
Inlösen av mark och lantmåteriförrättning	1 780 000	1 780 000	1 670 000	200 000	3 450 000	1 980 000
Administration	1 520 000	1 520 000	2 080 000	2 080 000	3 600 000	3 600 000
Summa kostnader	61 314 000	61 314 000	30 478 000	19 311 000	91 792 000	80 625 000
Avgår samordningsvinst VA	-1 268 000	-1 268 000	-	-	-1 268 000	-1 268 000
Avgår jämkning parkåtgärder		-3 824 000				-3 824 000
Summa att fördela	60 046 000	56 222 000	30 478 000	19 311 000	90 524 000	75 533 000

Takbeloppet föreslås uppgå till 75 533 000 kronor. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet, inte för varje enskild ingående kostnadspost, och för hela fördelningsområdet.

3.3 Förändringar efter samråd Mjölkudden-Galärvägen

Följande justeringar av kalkylen och kostnadstak har gjorts på grund av ny information som har tillkommit eller ändringar i kostnadsunderlaget som har gjorts.

- Kostnadsunderlaget för delområde B, 14 626 000 kronor, tas bort ur gatukostnadsutredningen eftersom fördelningsområdet tagits bort, se avsnitt 2.3 ovan. Åtgärderna finansieras av kommunen inom projektet för Boo gårds skola.
- Åtgärder för vägar som rustats upp i samband med utbyggnad av vatten och avlopp har reducerats främst inom detaljplan Galärvägen men även inom detaljplan Boo gårds skola. Kostnadsunderlaget har som en följd av det minskat med ca 8,8 miljoner kronor.
- Åtgärder för parkanläggningar inom detaljplan Galärvägen har utgått och således också kostnaderna för dessa. Kostnadsunderlaget minskas med ca 0,9 miljoner kronor.
- En följd av bland annat minskade åtgärder är att kostnad för inlösen av mark bedöms minska med ca 1,4 miljoner kronor.
- Åtgärderna för parkanläggningar inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås jämkas.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- 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 gatu- och anläggningsarbeten. Olika förhållanden medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Läs mer om andelstal, kategorisering av fastigheter och kostnadsberäkning per fastighet i kapitel 4 Fördelningsgrund, Bilaga 5.

4.2 Fördelningsgrund för Mjölkudden-Galärvägen

I området Mjölkudden-Galärvägen är förutsättningarna relativt likartade inom fördelningsområdet, som till största delen består av småhusbebyggelse. De skillnader som finns mellan fastigheter avser främst anslutning till VA-nätet, gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser, hur fastigheterna är bebyggda och byggrätter i planförslagen.

Detaljplaneförslagen för respektive område liknar varandra i stor utsträckning men skiljer sig också åt i vissa hänseenden. I Galärvägen är huvudsyftet med planläggningen att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna. Här tillkommer inga styckningslotter i och med den nya detaljplanen. Mjölkudden-Gustavsviks gård är ett mer klassiskt förnyelseområde med en blandning av fritidshus och permanentboende. Här sker också en större förtätning.

Utgångspunkten i Mjölkudden-Galärvägen är att kategorisera fastigheterna efter fastighetstyp/typ av verksamhet. För befintliga småhusfastigheter tillämpas olika andelstal beroende på nuvarande planbestämmelser, hur fastigheten är bebyggd och när fastigheten bildades. 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.

4.2.1 Preliminär kostnadsberäkning per kategori

Preliminärt beräknade kostnader för respektive kategori, avrundat till närmaste hundratal kronor, redovisas i nedanstående tabell. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet redovisas i bilaga 2. Summan av andelstalen är 219,75.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	<i>Andelstal Samråd</i>	Andelstal Granskning	<i>Preliminär kostnad, kr Samråd</i>	Preliminär kostnad, kr Granskning
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Detaljplan</i>				
Småhus, stort+VA	0,5	0,3	167 900	103 117
Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM	0,6	0,6	201 500	206 233
Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM	1,0	1,0	335 800	343 722
Småhus, stort+VA, Boovägen	0,25	utgår	83 900	utgår
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom Områdesbestämmelser</i>				
Småhus, stort	0,6	0,6	201 500	206 233
Småhus, mellan	0,7	0,7	235 000	240 606
Småhus, obebyggd	1,0	1,0	335 800	343 722
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>				
Styckningslott för småhus	2,0	2,0	671 600	687 445
Exploateringsfastighet, per lägenhet		2,0		687 445
Flerbostadshusbebyggelse, per 100 kvm BTA	1,8	utgår	604 300	utgår
Parhus/radhusbebyggelse, per 100 kvm BTA	1,0	utgår	335 800	utgår
<i>Övriga fastigheter</i>				
Skol- och idrottsverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	1,0	335 800	343 722
Boo gårds herrgård, ny byggrätt	0,65	0,65	218 300	223 420
Mjölkudden	3,0	3,0	1 007 400	1 031 167
Hundrastgård/VA-tunnel	1,0	1,0	335 800	343 722

Preliminär gatukostnadsersättning för de olika kategorierna.

4.2.2 Förslagna kategorier och andelstal

4.2.2.1 Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom gällande detaljplan DP233/DP299

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för VA och den befintliga detaljplanen tillåter permanentbostäder. Fastigheterna anses därför ha mindre nytta av upprustningen av allmänna anläggningar och den kommande detaljplanen än fastigheter inom områdesbestämmelser. Fastigheterna har under 2000-talet bekostat viss upprustning av vägar inom området (vid genomförandet av omprövningsförrättning för Bo ga:2, 0182K-2001/106). Därför föreslås att andelstalet reduceras jämfört med fastigheter inom område med områdesbestämmelser.

Småhus, stort+VA, andelstal 0,3

Fastigheter som var bildade vid omprövningsförrättning 0182K-2001/106 av Bo ga:2 år 2001. Fastigheterna föreslås få samma andelstal oavsett hur de är bebyggda. Upprustningsåtgärder av vägar, belysning mm har minskat i omfattning med anledning av tidigare gjord upprustning inom detta område. Fastigheterna inom detta område bedöms ha en lägre nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget.

Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM, andelstal 0,6

Fastigheter som nybildats efter genomförandet av omprövningsförrättning 0182K-2001/106 år 2001, men före 2014 då start-PM för detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård och Galärvägen antogs. Fastigheterna föreslås få samma andelstal som en permanentbostad inom område med områdesbestämmelser, eftersom fastigheten inte bidragit ekonomiskt till den förra upprustningen. Redovisas i bilaga 1 som Småhus, stort.

Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM, andelstal 1,0

Fastigheter som bildats efter det att start-PM för detaljplanerna antogs 2014. Fastigheterna föreslås få samma andelstal som en obebyggd fastighet inom område med områdesbestämmelser. Fastigheterna kan inte likställas med styckningslotter eftersom de varit möjliga att bilda med nuvarande planbestämmelser. Vid tidpunkten för start-PM kan man därför säga att fastigheten var obebyggd eftersom den var möjlig att bilda trots att den inte var bildad. Redovisas i bilaga 1 som Småhus, obebyggd.

4.2.2.2 Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom gällande områdesbestämmelser

Fastigheterna ligger inom OB2/OB17 – områdesbestämmelser som tillåter fritidshus med en maximal byggnadsarea om 75 m². Ett antal fastigheter har fått dispens för permanenthus. Användningssätt, fastighetstaxering och mantalsskrivning har inte varit grund för att avgöra kategori för bebyggda fastigheter. För en obebyggd fastighet har fastighetens taxering vid beslutet om start-PM styrts. En fastighet med taxerat byggnadsvärde under 50 000 kronor har klassats som en obebyggd fastighet.

Småhus, obebyggd, andelstal 1,0

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är obebyggd eller har ett taxerat byggnadsvärde under 50 000 kr

Småhus, mellan, andelstal 0,7

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är bebyggd och har byggrätt för fritidshus enligt områdesbestämmelserna.

Småhus, stort, andelstal 0,6

Befintlig fastighet för småhusbebyggelse som är bebyggd och har permanent byggrätt för enbostadshus (dispens för permanentus i områdesbestämmelserna).

4.2.2.3 Tillkommande byggrätter för bostadsändamål

I planförslagen finns möjligheten för flera småhusfastigheter att avstyckas. På en plats föreslås även parhus-/flerbostadshusbebyggelse. Dessa två fastighetstyper anses ha störst 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 fastighet. 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. I planförslaget för Galärvägen är det ingen ytterligare styckningsmöjlighet som tillkommer. Den enda styckningslott som kan tillkomma är möjlig att bilda redan idag, och föreslås därför tilldelas andelstal som om den vore en befintlig obebyggd fastighet.

Exploateringsfastighet, andelstal 2,0 per lägenhet

Andelstal för byggnation av flerbostadshusbebyggelse föreslås sättas ett andelstal utifrån reglering av antalet lägenheter i detaljplanen. Motivet till angivet andelstal är att varje lägenhet inom exploateringsfastigheten bedöms få motsvarande nytta av anläggningarna som en styckningslott för småhus.

4.2.2.4 Övriga fastigheter

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

Skol- och idrottsverksamhet: 1,0 per 100 BTA

Andelstalet föreslås baseras på byggrätten i detaljplanerna. Andelstalet ska motsvara nyttan av anläggningarna samt mängden trafikrörelser som verksamheten ger upphov till. Andelstalet föreslås vara 1,0 per 100 kvm BTA (eller BYA utifrån planbestämmelse).

Boo herrgård, ny byggrätt, andelstal 0,65

Fastigheten ska enligt tidigare gatukostnadsutredning (KFKS 2004/738-258) tilldelas andelstal 0,65 för nytillkommen byggrätt inom fastigheten som har sin tillfart genom detaljplan Mjöludden-Gustavsviks gård.

Mjölkudden, andelstal 3,0

Andelstalet avser tillfart till kommunens kultur- och fritidsverksamhet inom Mjölkudden. Bedömningen av andelstalet har utgått från andelstal enligt gemensamhetsanläggningen Bo ga:2 som är 2,0 + 1,0 för seglarläger och parkering (0182K-1999/133), vilket bedömds motsvara nyttan av anläggningarna.

Hundrastgård/VA-tunnel, andelstal 1,0

Andelstalet avser kommunens fastighet Bo 1:922 som föreslås planläggas som park. Fastigheten har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget eftersom tillgängligheten till tekniska anläggningar på fastigheten förbättras genom anläggandet av en vändplan.

4.3 Förändringar efter samråd Mjölkudden-Galärvägen

- Summan av andelstalen inom fördelningsområdet (tidigare område A) har minskat från 269,62 till 219,75 vilket är en följd av nedan ändringar samt borttagna styckningslotter inom Mjölkudden-Gustavsvik gård.
- Kategori, Småhus, stort+VA, har fått justerat andelstal till 0,3 med anledning av ändringar i kostnadsunderlaget.
- Kategori, Småhus, stort+VA Boovägen utgår eftersom fastigheterna tagits bort ur fördelningsområdet.
- Exploateringsfastigheten har fått reviderad beräkning av andelstal som baseras på antal lägenheter i enlighet med bestämmelse i detaljplan.
- Motiv för andelstal avseende Mjölkudden har förtydligats.

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, eller om fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning sker eller fastighetsägaren dessförinnan överläter fastigheten.

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

5.2 Kommunens bedömning i Mjölkudden-Galärvägen

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Mjölkudden-Galärvägen är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av väg- och parkåtgärderna. 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 de underliggande detaljplanerna vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenlig med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Öppenhet och mångfald

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

