



ANTAGANDEHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

SOLBRINKEN-GRUNDET

KFKS 2017/77

Projekt 9434

Exploateringsenheten Nacka, maj 2020

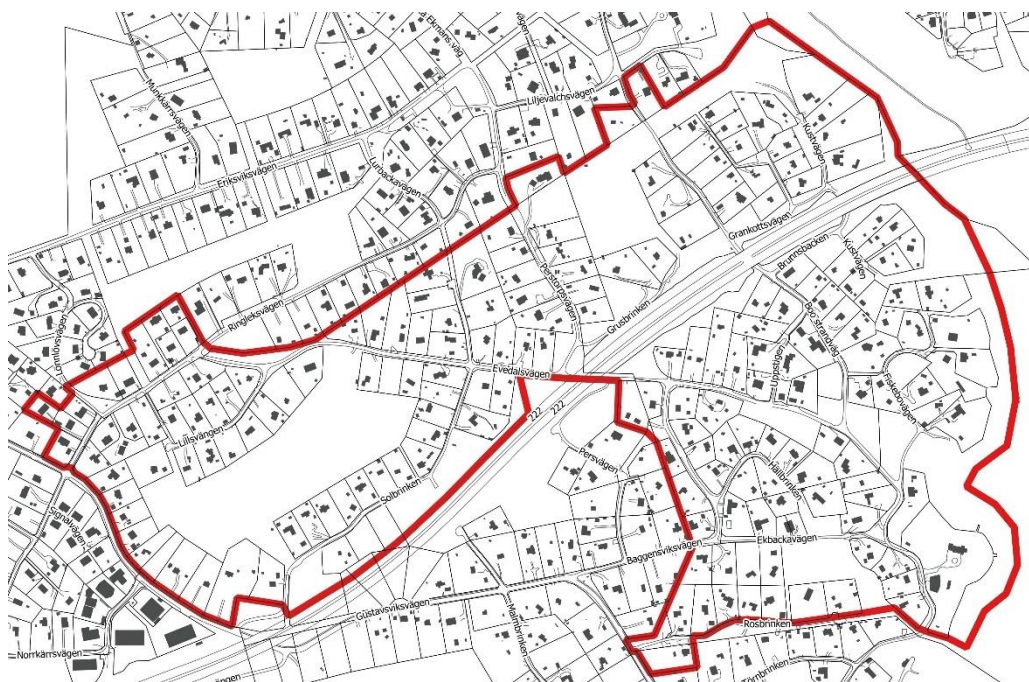
Sammanfattning

Detaljplanen för Solbrinken - Grundet planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmän platsmark. 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 jämkas.

Denna granskningshandling av gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet redovisar en kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån upprättad antagandehandling för detaljplan Solbrinken-Grundet. Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga den nytta och de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut.

Fördelningsområde

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



Kartan visar föreslagna avgränsning av fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de väganläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgator och uppsamlingsgator. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnadstaket är 75,1 miljoner kronor.

Park- och naturmarksåtgärder (badplats, strandpromenad samt park för samvaro och lek med mera) är kostnadsberäknade till 7,8 miljoner kronor och finansieras med skattemedel (jämkas).

Fördelningsgrund

Kostnaderna i kostnadsunderlaget fördelas efter andelstal grundade på föreslagen kategorisering och byggrätt för respektive fastighet.

Kategori	Andelstal	Kronor
Småhus, stort+VA	0,4	96 500
Småhus, stort	0,6	144 800
Småhus, mellan	0,7	168 900
Småhus, obebyggd	1,0	241 300
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	482 500
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0	241 300
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	434 300

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 2024. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén
Exploateringsingenjör

Innehållsförteckning

1	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
3	Kostnadsunderlag	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlag för Solbrinken-Grundet.....	7
3.3	Förändringar sedan granskning.....	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	9
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 granskning.....	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 2017 - 14 juni 2017.

Fördelningsområdet utökades till att innehålla alla fastigheter som berörs av vägombyggnaden och kostnadsunderlaget utökades med ytterligare en väg, Ringleksvägen. Samråd 2 hölls 8 januari 2019 - 12 februari 2019. Granskning genomfördes 4 november 2019 – 15 december 2019. De synpunkter som inkom under granskningstiden finns sammanfattade och besvarade i ett granskningsutlåtande, se [bilaga 5](#).

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

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, [Bilaga 1](#)
- Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet, [Bilaga 2](#)
- Kategorier och andelstal, [Bilaga 3](#)
- Omfattningsbeskrivning, [Bilaga 4](#)
- Granskningsutlåtande, [Bilaga 5](#)
- Informationsmaterial om gatukostnader, [Bilaga 6](#)

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 vilken standard som väg- och parkanläggningarna avses få framgår av en framtagna 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 vara funktionellt 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 i Solbrinken-Grundet som utförts av kommunens anlitade projektörer. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i omfattningsbeskrivningen i [bilaga 4](#).

För Solbrinken-Grundet har det i detaljprojekteringskedet beräknats att den totala förväntade kostnaden för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder är 86,4 miljoner kronor, fördelat enligt tabell på nästa sida. Kostnadsbedömningen är utförd av kommunens anlitade 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 fördelas kostnader för schakt och återfyllnad mellan gatukostnadskollektivet och VA-kollektivet i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Denna kostnadsfördelningsprincip beräknas reducera kostnaden för gatukostnadskollektivet med 3,5 miljoner kronor.

Kostnader för åtgärder på park- och naturmark jämkas. Summan för åtgärder som finansieras av kommunen uppgår enligt dagens beräkningar till 7,8 miljoner kronor.

Kostnadspost	<i>Belopp (kr)</i> <i>Granskning</i>	Belopp (kr) Antagande
Vägar, belysning och dagvatten	67 200 000	67 200 000
Park- och naturmark	9 400 000	9 400 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	6 800 000	6 800 000
Administration	3 000 000	3 000 000
Summa, totalt	86 400 000	86 400 000
Avgår kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet	- 3 500 000	- 3 500 000
Avgår jämkning park- och naturmark	- 7 800 000	- 7 800 000
Summa, att fördela på berörda fastigheter	75 100 000	75 100 000

Takbeloppet uppgår till 75,1 miljoner kronor. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet, inte för varje enskild ingående kostnadspost, och för hela fördelningsområdet.

3.3 Förändringar sedan granskning

Inga ändringar har gjorts efter granskning.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för väg- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av väg- och anläggningsarbeten. 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 befintliga bebyggelseförutsättningarna åt inom området, genom 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 föreslås ske utifrån tillförd nytta, av åtgärderna i kostnadsunderlaget och de nya planbestämmelserna, 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.

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 bedöms tillhöra redovisas i illustrationskartan, [bilaga 1](#). Förslag till 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 311,282.

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr Antagande
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>		
Småhus, stort+VA	0,4	96 500
Småhus, stort	0,6	144 800
Småhus, mellan	0,7	168 900
Småhus, litet	0,8	193 000
Småhus, obebyggd	1,0	241 300
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6	144 800
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>		
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0	482 500
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	434 300
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0	241 300
<i>Verksamheter</i>		
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0	482 500
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3	72 400
Båtklubb, per båtplats	0,05	12 100

Preliminär gatukostnadsersättning per kategori

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 om 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/områdesbestämmelser varit utgångspunkten. En fastighet kan av olika anledningar vara bebyggd med en större byggnad än vad befintlig byggrätt tillåter. Attefallsåtgärder, 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 befintlig byggrätt i byggnadsplanen 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 i detaljplan eller motsvarande 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 huvudmannaskapet 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 den tidigare utförda VA-utbyggnaden.

Flerbostadshus, andelstal 0,6 per lägenhet

Inom fördelingsområdet finns ett befintligt flerbostadshus med bygglov för två lägenheter. Andelstalet för en lägenhet brukar normalt vara något lägre än för ett enbostadshus, men eftersom antalet bostäder på fastigheten inte begränsas i planförslaget får plannytan anses vara högre.

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, 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 erlägga 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, och nyttan av anläggningarna bedöms därmed vara relativt låg.

4.2.3 Reduktion av andelstal

Vissa fastigheter inom fördelningsområdet har begränsad nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Det handlar om befintliga småhusfastigheter som redan har utfart till kommunal väg samt om fastigheter som inte ligger inom planområde Solbrinken-Grundet. Reduceringen gäller befintliga fastigheter för småhus.

- Fastigheter utanför planområdet: 25%
(Om fastigheten planläggs i framtiden och samtidigt ingår i en gatukostnadsutredning med anledning av att kommunen övertar huvudmannskapet i Eriksvik ska fastigheten inte påföras ytterligare gatukostnader.)
- Fastigheter längs Gustavsviksvägen som ligger inom BPL168: 100%
(Om fastigheten ingår i en annan gatukostnadsutredning i framtiden har fastigheten full betalningskyldighet.)
- Fastigheter längs Gustavsviksvägen som ligger inom OB2: 50%

4.3 Förändringar sedan granskning

Inga ändringar har gjorts efter granskning.

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 parkanläggningarna. 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*

