



GRANSKNINGSHANDLING

GATUKOSTNADSUTREDNING

FÅGELSTIGEN

KFKS 2018/922

Projekt 9428

Exploateringsenheten Nacka, januari 2020

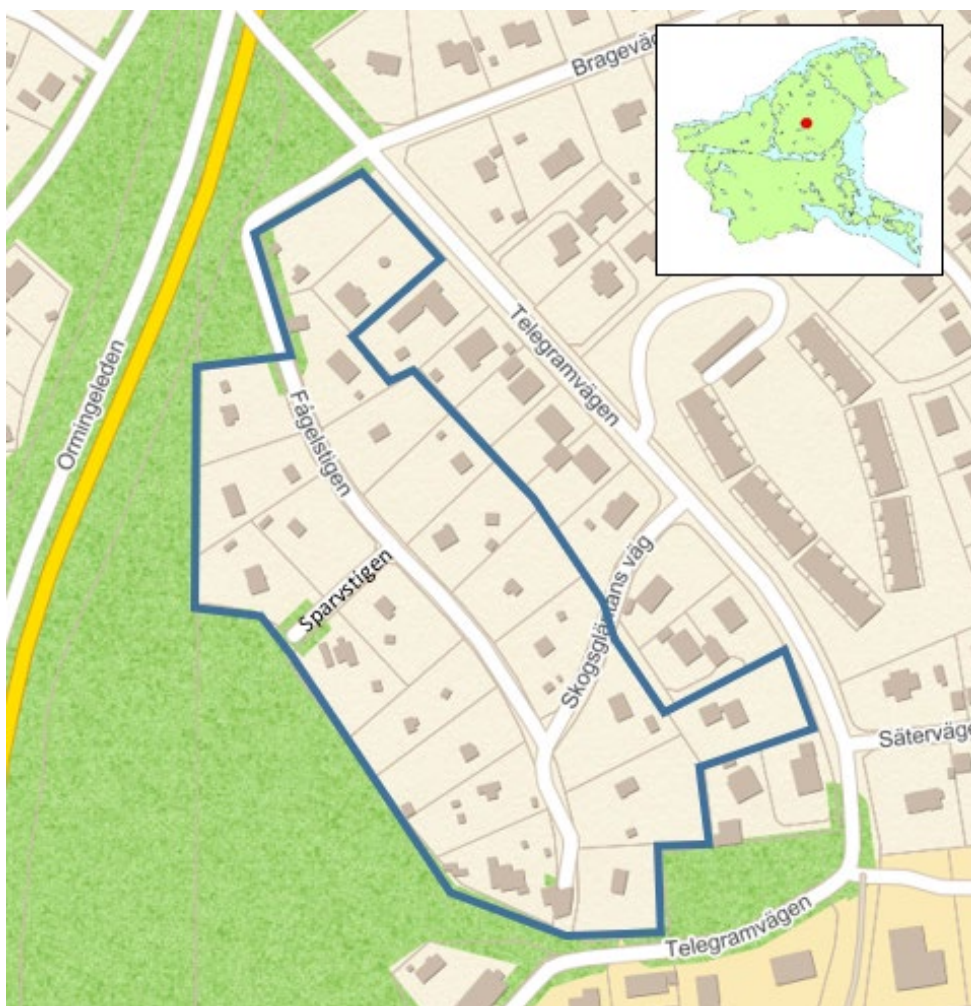
Sammanfattning

Detaljplanen för Fågelstigen planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättringsåtgärder för vägarna föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna granskningshandling av gatukostnadsutredning Fågelstigen redovisar ett kostnadstak på 9 570 000 kronor för förslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter. Kostnaderna för den föreslagna upprustningen av områdets gator bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnadsersättning får tas ut.

Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg, Sparvstigen och Telegramvägen. Fastigheter som ingår i detaljplaneområdet men som inte gränsar direkt mot gata som ska byggas om ingår också i fördelningsområdet. Kartan nedan visar fördelningsområdets avgränsning och läge i kommunen.



Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar på allmän platsmark som fordras för områdets funktion vilket är lokalgatorna Fågelstigen, Skogsgläntans, Sparvstigen och två övergångsställen på Telegramvägen. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Kostnaderna har beräknats till 9 570 000 kronor.

Fördelningsgrund

Gatukostnaderna fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering och bygg rätt för respektive fastighet. I tabellen nedan redovisas preliminär gatukostnadsersättning per kategori.

Kategori	Andelstal	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	103 459
Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7	120 703
Befintlig fastighet, fritidshus litet	0,8	137 946
Ny avstyckning	2,0	344 865
Radhusbebyggelse	10	1 724 324

Betalningsvillkor

Gatukostnaderna får faktureras först när anläggningarna är färdigställda och kan användas av fastighetsägarna fullt ut. Fakturering bedöms preliminärt att kunna ske tidigast under 2022-2023. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt av kommunstyrelsen beslutade betalningsvillkor i kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare

Innehållsförteckning

I	Introduktion	5
1.1	Gatukostnadsprocessen	5
1.2	Gatukostnadsutredning Fågelstigen	5
2	Fördelningsområde	6
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområdet för Fågelstigen	6
2.3	Ändringar efter samrådet	7
3	Kostnadsunderlag	7
3.1	Inledning.....	7
3.2	Kostnadsunderlaget för Fågelstigen.....	8
3.3	Ändringar efter samrådet	9
4	Fördelningsgrund	9
4.1	Inledning.....	9
4.2	Fördelningsgrund för Fågelstigen.....	9
4.3	Ändringar efter samrådet	12
5	Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet	12
5.1	Inledning.....	12
5.2	Kommunens bedömning i Fågelstigen.....	12

I Introduktion

Läs mer om gatukostnadsprocessen i kapitel 1 Introduktion, bilaga 2.

I.1 Gatukostnadsprocessen

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. Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128) innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i projekt Fågelstigen redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

I.2 Gatukostnadsutredning Fågelstigen

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av kommande utbyggnad av allmän plats (vägar) inom projekt Fågelstigen. Gatukostnadsutredningen är utarbetad bland annat utifrån förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM (augusti 2018) och bestämmelserna på kvartersmark i detaljplaneförslaget.

Start-PM för projekt Fågelstigen antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). I besluten framgår att gatukostnadsersättning kommer att tas ut.

Vilka åtgärder som behövs, vilka fastigheter som ska bära kostnaderna och hur kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna utarbetas genom denna gatukostnadsutredning. Till gatukostnadsutredningen hör tre bilagor. Bilaga 1, med sammanställning av berörda fastigheter med andelstal och beräknad gatukostnadsersättning. Bilaga 2, informationsmaterial om gatukostnader. Bilaga 3, samrådsredogörelse, där inkomna synpunkter redovisas och bemöts.

Gatukostnadsutredningen var på samråd våren 2019. De synpunkter som kom in under samrådtiden finns bemöta i en samrådsredogörelse, Bilaga 3. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen uppdaterats och ställs nu ut för granskning. Under granskningen finns ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter, som sammanställs i ett granskningsutlåtande. Därefter fattar kommunstyrelsen beslut om uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av detaljplanen och föreslagna åtgärder (upprustning av vägar) och därmed ska dela på väg- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser. Varje område bär normalt sina egna kostnader.

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

2.2 Fördelningsområdet för Fågelstigen

I Fågelstigen avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdet innefattar fastigheter längs Fågelstigen, Skogsgläntans väg, Sparvstigen och Telegramvägen. Fördelningsområdet skiljer sig från planområdet, se kartan nedan. En sammanställning av samtliga fastigheter som ingår i fördelningsområdet finns i [bilaga 1](#).



Kartan visar förslag till fördelningsområde med blå heldragen linje. Detaljplanens område visas med röd streckad linje.

2.3 Ändringar efter samrådet

- Lännersta 1:836 har tillförts fördelningsområdet då fastigheten ska erlægga gatukostnad för styckningslotten som möjliggörs i och med detaljplanen.
- Fastigheterna Lännersta 24:2, 24:3 och 1:668 utgår ur fördelningsområdet eftersom att fastigheterna inte ska erlægga gatukostnader. Bakgrunden är att fastigheternas tidigare erlagda gatukostnadsersättning är jämförbar med den nivå för permanentus (andelstal 0,6) som läggs fast vid granskning av gatukostnadsutredningen för Fågelstigen. Om kostnadsnivån för gatornas upprustning skulle ha ökat mellan samrådet och granskningen var avsikten att justera upp dessa fastigheters andelstal i samband med granskningen så att de sammanlagt (tidigare erlagd gatukostnad + ytterligare gatukostnad) skulle få betala samma summa som övriga fastigheter i Fågelstigen med andelstal 0,6 (permanentus). Detta blir dock inte aktuellt eftersom att beloppet vid granskning av gatukostnadsutredningen inte har ökat.
- Även Lännersta 24:1 utgår ur fördelningsområdet och ska inte erlægga gatukostnader på grund av att:
 - Fastigheten inte längre ingår i detaljplan för Fågelstigen och erhåller därmed ingen möjlighet till nyavstyckning.
 - Fastigheten har tidigare erlagt gatukostnadsersättning som ligger i samma nivå för permanentus (andelstal 0,6) som nu blir aktuellt i Fågelstigen.

Befintliga fastigheter inom planområdet som inte har nytta av dessa vägar som ska rustas upp, som kan ta sig till och från sina fastigheter utan att nyttja dessa vägar, och som tidigare har erlagt gatukostnadsersättning ska inte vara med och dela på kostnaderna och ingår därmed inte i fördelningsområdet.

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. Förutom anläggningskostnader för vägar, belysning och avvattning (till exempel diken) ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, lantmåteriförrättning samt administration.

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräknades kostnads kalkyler i samband med detaljprojekteringen. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid, det vill säga räknas upp med index. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet. Om de faktiska kostnaderna efter indexreglering blir högre än takbeloppet betalar fastighetsägarna det indexuppräknade takbeloppet och överskjutande del finansieras med skattepengar.

Läs mer om kostnadsposter, jämkning, indexuppräknning och kostnadsfördelning väg/VA i kapitel 3 Kostnadsunderlag, bilaga 2.

3.2 Kostnadsunderlaget för Fågelstigen

Planförslaget för Fågelstigen innebär att området planläggs för permanent bostadsbebyggelse och att vägarna Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen behöver rustas upp. Vägarna i området planerades och byggdes ursprungligen för ett fritidsområde med låg mängd trafik och endast under del av året. Därför behöver vägarna förbättras för att klara den förändrade trafiken som följer med att ett område blir permanentbebott. Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägarna ska uppfylla områdets behov. Åtgärdsförslagen bygger på en detaljprojektering utförd av konsultföretaget Structor.

Vid detaljprojekteringen har följande varit utgångspunkt:

- *Trafikmängderna ökar.* Fler permanentboende familjer leder till ökad trafik.
- *Trafiken ökar även vintertid.* Framkomlighet för trafik skall fungera även vid vinterväglag. Snöröjning skall fungera.
- *Belastningen på vägarna ökar.* Bättre överbyggnader behövs.

Följande åtgärder föreslås

Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen breddas till cirka 4,5 meter körbana där utrymme finns. Ingen gångbana byggs. Fågelstigen breddas till 5,5 meter i den skarpa kurvan i norra delen av Fågelstigen för att förbättra sikt och möjlighet för bilar att mötas på vägen. Mindre justeringar av vägarnas profil görs vid krön och svackor görs av samma orsak. Korsningar behåller sina lägen. Inga vändplaner byggs. Vägarna får en ny överbyggnad och beläggs med asfalt för att öka vägens livslängd och hållbarhet samt underlätta drift av vägarna. Vägarnas avvattning förbättras genom att diken anläggs och ett fördörningsmagasin för dagvatten byggs. Ny gatubelysning och nya vägskyltar sätts upp. Två sopkärlsplatser iordningsställs. Två övergångsställen på Telegramvägen byggs.

Kostnadsbedömning

Kostnaderna för åtgärdsförslagen har beräknats till 9 570 000 kronor, fördelat enligt nedan i tabellen. Kalkylen för vägutbyggnad är baserad på detaljprojektering gjord av konsultföretaget Structor. Kalkylen för lantmåteriförrättning och gatukostnadsutredning är baserad på kommunens erfarenhet i liknande projekt.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för vägar och allmänna VA-ledningar ska gatukostnadskollektivet tillföras del av den samordningsvinst som uppstår, enligt dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Samordningsvinsten har avräknats i kostnadskalkylen.

I samband med att gatukostnadsutredningen nu ställs ut för granskning så fastslås kostnadstaket till 9 570 000 kronor. Kostnadstaket gäller enbart för totalbeloppet och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet och inte för varje ingående fastighet.

Kostnadspost	Belopp (kr) Samråd	Belopp (kr) Granskning
Vägutbyggnad	8 829 000	8 890 000
<i>Etablering, rivning mm</i>	<i>245 000</i>	<i>*</i>
<i>Vägar och dagvattenhantering</i>	<i>4 066 000</i>	<i>4 541 418</i>
<i>Belysning</i>	<i>1 713 000</i>	<i>1 633 591</i>
<i>Sopuppställningsplatser</i>	<i>100 000</i>	<i>*</i>
<i>Projektering, bygglösning mm</i>	<i>2 205 000</i>	<i>2 714 991</i>
<i>Risikanalys inkl besiktning och vibrationsmätning</i>	<i>500 000</i>	<i>*</i>
Lantmäteriförrättning**	200 000	200 000
Gatukostnadsutredning	480 000	480 000
SUMMA, att fördela	9 509 000	9 570 000

* Ingår i post ”Vägar och dagvattenhantering”.

** Lantmäteriförrättning avser att reglera vilka fastigheter som inte längre ska ingå i Lännersta vägförening.

3.3 Ändringar efter samrådet

- Kostnadskalkylen har uppdaterats med anledning av den noggrannare projektering som gjorts.
- Samordningsvinsten har beräknats och dragits av i kostnadskalkylen.

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 2.

4.2 Fördelningsgrund för Fågelstigen

Det totala kostnadsunderlaget om 9 570 000 kronor ska fördelas mellan fastigheterna i fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av gatukostnaderna föreslås göras med andelstal grundade på denna utrednings kategorisering av

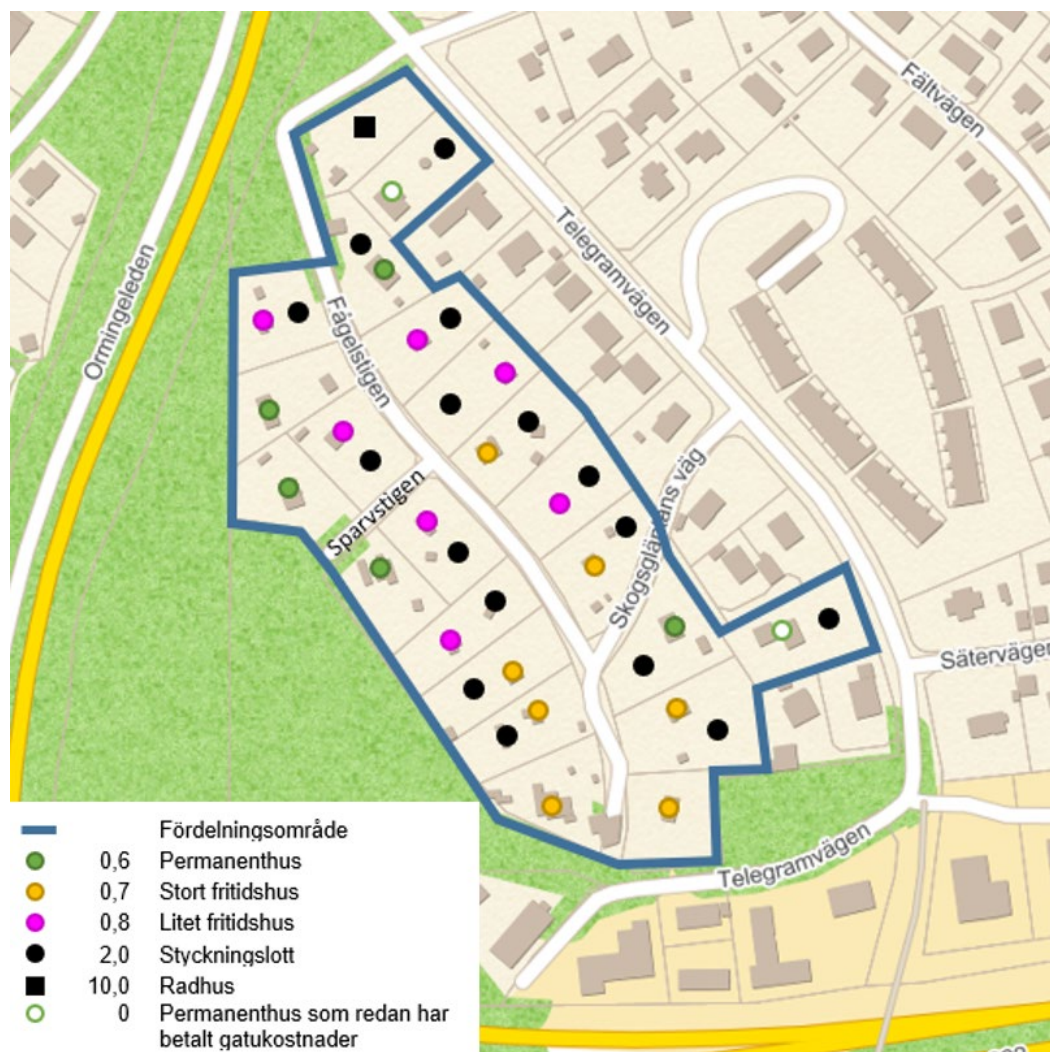
befintliga fastigheter samt byggrätter i granskningsförslag till detaljplan för Fågelstigen.

Följande kategorier och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanentus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med stort fritidshus, andelstal 0,7
- Befintlig fastighet bebyggd med litet fritidshus ~~eller som är obebyggd~~, andelstal 0,8
- Fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0
- Fastighet för radhusbebyggelse, andelstal 10,0
- Befintlig fastighet bebyggd med permanentus som redan betalat gatukostnadsersättning, andelstal 0,0

Permanentus bedöms få mindre plannytta än ett litet eller stort fritidshus och har sedan tidigare bidragit mer till befintliga vägar. Ett litet fritidshus bedöms få något större plannytta än ett stort fritidshus. Nyavstyckningar bedöms få mest plannytta och har inte bidragit till befintliga vägar.

Av Bilaga 1 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats samt vilken gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet. Klassificeringen redovisas även i kartan nedan.



Kartan visar förslag till fördelningsområde med kategorier och andelstal.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, det vill säga beslutet att påbörja detaljplanläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Fågelstigen, godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 augusti 2018 (§ 136). Följande principer föreslås för klassificeringen:

- Som bebyggd med permanenthus räknas de fastigheter som hade bygglov för permanentbostadshus (bygglov i efterhand räknas ej).
- Som bebyggd med stort fritidshus räknas de fastigheter som hade bygglov för fritidshus och taxerat byggnadsvärde på mer än 250 000 kronor.
- Som bebyggd med litet fritidshus räknas de fastigheter som hade byggnader med taxerat byggnadsvärde på mindre än 250 000 kronor.
- Om en fastighet är möjlig att avstyckas, har bedömts utifrån detaljplanens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. En fastighet som är mer än dubbelt så stor som bestämmelsen om fastighetsstorlek (d) i planförslaget bedöms vara styckningsbar och tilldelas andelstal för styckningslott.
- Som fastighet för radhusbebyggelse räknas fastighet med bestämmelse e5 i planförslaget. Detta gäller en fastighet, som tilldelas andelstalet 10,0. Andelstalet baseras på föreslagen byggrätt om 500 kvm i två plan som anses motsvara fem styckningslotter.

- Som befintlig fastighet som redan betalat gatukostnadsersättning räknas fastigheter inom stadsplan 268 som erlagt gatukostnader till Nacka kommun i samband med att stadsplanen genomfördes och Telegramvägen byggdes om. Beloppet fastigheterna tidigare erlagt till kommunen motsvarar ungefär kostnadsnivån för ett permanentus ovan efter uppräknig med konsumentprisindex (KPI).

En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras.

4.3 Ändringar efter samrådet

- Lännersta 1:836, 24:4 och 1:812 får andelstal 2,0 för nyavstyckning.
- Gränsen mellan litet och stort fritidshus har höjts från 200 000 kronor till 250 000 kronor, vilket innebär att Lännersta 1:825 får förändrat andelstal till 0,8 litet fritidshus.
- ”Obebyggd” har tagits bort som kategori då det inte finns några sådana fastigheter i fördelningsområdet.

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.

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

5.2 Kommunens bedömning i Fågelstigen

Nacka kommun anser att de åtgärder som vidtas i Fågelstigen är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär 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 hänför sig 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 förenlig med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Bilagor

Bilaga 1 Fastighetslista

Bilaga 2 Mer om gatukostnader

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Öppenhet och mångfald

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

