

SAMRÅDSHANDLING

# GATUKOSTNADSUTREDNING

---

## **MJÖLKUDDEN-GALÄRVÄGEN**

KFKS 2016/1095

Projekt 9430 och 9431

Exploateringsenheten Nacka, november 2018

## Sammanfattning

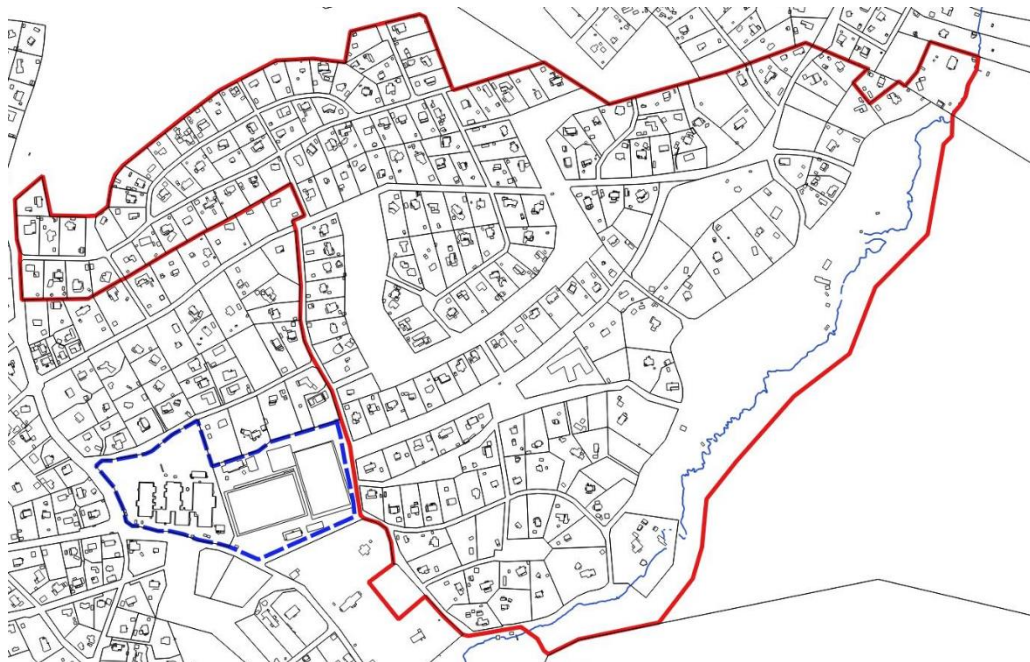
Detaljplanerna för Boo gårds skola, Galärvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård planeras att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för vägar och övrig allmänplatsmark. Kostnader för utförandet av ombyggnads- och förbättrings-åtgärder för vägar samt park- och naturmark kommer att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna i området enligt regler i plan- och bygglagen.

Denna samrådshandling av gatukostnadsutredning för område Mjölkudden-Galärvägen redovisar en preliminär kostnadsuppskattning för föreslagna åtgärder och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter utifrån lagakraftvunnen detaljplan för Boo gårds skola, upprättat samrådsförslag för detaljplan Galärvägen och del av upprättat granskningsförslag för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård.

## Fördelningsområde

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplaneområden för Boo gårds skola, 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.

Fördelningsområdet är indelat i två delområden – delområde A och B.



*Fastigheter som föreslås ingå i gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen. Delområde A (röd heldragen linje) och delområde B (blå streckad linje).*

### Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är lokalgator, uppsamlingsgator, gång- och cykelbanor samt park- och landskapsåtgärder. I kostnadsunderlaget ingår även kostnader för exempelvis projektering, bygg- och projektledning och administration. Det preliminära kostnadstaket har beräknats till ca 90,5 miljoner kronor inom delområde A och ca 14,6 miljoner kronor inom delområde B.

### Fördelningsgrund och preliminär gatukostnadsersättning

Kostnaderna för gata och park/naturmark fördelas efter andelstal grundade på föreslagen kategorisering och byggrätt för respektive fastighet. Fördelningsgrunden är gemensam för delområde A och B.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning, område A</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Småhus, stort+VA	0,5	167 900
Småhus, stort	0,6	201 500
Småhus, mellan	0,7	235 000
Småhus, obebyggd	1,0	335 800
Styckningslott för småhusbebyggelse	2,0	671 600
Parhus/radhus, per 100 kvm BTA	1,0	335 800
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8	604 300
Skol- och idrottsverksamhet, per 100 kvm/BTA	1,0	335 800

*Urval av kategorier, fullständig lista på sida 11.*

### 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 2022. Det finns möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor, se riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

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

Exploateringsenheten Nacka

Tina Edén  
Projektingenjör

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Introduktion</b> .....	<b>5</b>
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning .....	5
1.2	Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen.....	5
<b>2</b>	<b>Fördelningsområde</b> .....	<b>6</b>
2.1	Inledning.....	6
2.2	Fördelningsområde för Mjölkudden-Galärvägen .....	6
2.3	Förändringar sedan samråd Mjölkudden-Gustavsviks gård .....	7
<b>3</b>	<b>Kostnadsunderlag</b> .....	<b>8</b>
3.1	Inledning.....	8
3.2	Kostnadsunderlag för Mjölkudden-Galärvägen .....	8
3.3	Förändringar sedan samråd Mjölkudden-Gustavsviks gård .....	9
<b>4</b>	<b>Fördelningsgrund</b> .....	<b>10</b>
4.1	Inledning.....	10
4.2	Fördelningsgrund för Mjölkudden-Galärvägen .....	10
4.2.1	Preliminär kostnadsberäkning per kategori .....	10
4.2.2	Förslagna kategorier och andelstal .....	11
4.3	Förändringar sedan samråd Mjölkudden-Gustavsviks gård .....	14
<b>5</b>	<b>Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet</b> .....	<b>15</b>
5.1	Inledning.....	15
5.2	Kommunens bedömning i Mjölkudden-Galärvägen .....	15

## 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.

### I.2 Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen

Projekt Mjölkudden-Gustavsviks gård har haft samråd för en gatukostnadsutredning. På grund av inkomna synpunkter under samrådet och för att fördela gatukostnaderna på ett bättre sätt inom sydöstra Boo görs fördelningsområdena om. Den nya gatukostnadsutredningen för södra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård är gemensam med projekt Boo gårds skola/Galärvägen och heter Mjölkudden-Galärvägen.

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 båda 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 samrådshandling av gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. De synpunkter som kommer in under samrådstiden bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet kommer gatukostnadsutredningen att uppdateras och därefter ställas 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.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Illustrationskarta, [Bilaga 1](#)
- Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet i delområde A, [Bilaga 2](#)
- Fastigheter i delområde B samt övriga fastigheter, [Bilaga 3](#)
- Omfattningsbeskrivning, [Bilaga 4](#)
- Samrådsredogörelse GKU Mjölkudden-Gustavsviks gård, [Bilaga 5](#)
- Informationsmaterial om gatukostnader, [Bilaga 6](#)

## 2 Fördelningsområde

### 2.1 Inledning

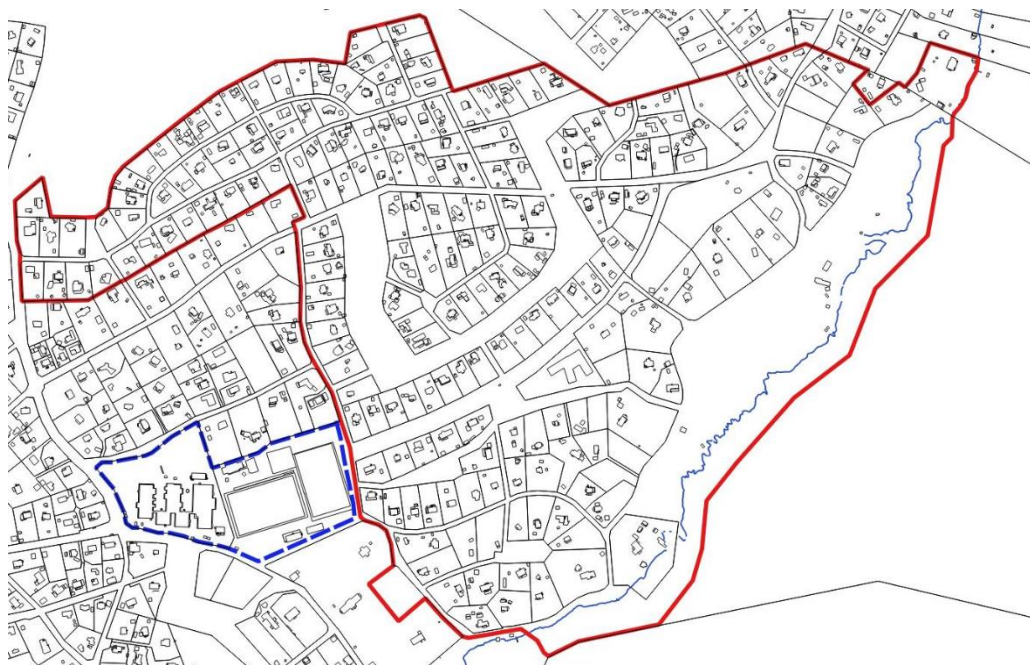
Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Fördelningsområdet brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser.

### 2.2 Fördelningsområde för Mjölkudden-Galärvägen

I Mjölkudden-Galärvägen avses kostnaderna för åtgärderna i kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Samtliga fastigheter som planläggs som kvartersmark inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Fördelningsområdet redovisas i bilden nedan och i bilaga 1.

Fördelningsområdet föreslås innefatta:

- Lagakraftvunnen detaljplan för Boo gårds skola (KFKS 2015/590-214)
- Upprättat förslag till detaljplan för Galärvägen (KFKS 2013/660-214)
- 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 nyttillkommen byggrätt inom fastigheten har sin tillfart genom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård.



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

Fördelningsområdet föreslås delas in i två delområden. Delområde A (markerat med röd heldragen linje i kartan ovan) består av samtliga fastigheter inom

fördelningsområdet, förutom Bo 1:133 och del av Bo 1:608. Delområde B (markerat med blå streckad linje i kartan ovan) består av Nacka kommuns fastigheter Bo 1:133 och del av Bo 1:608 inom detaljplan Boo gårds skola.

Fördelningsområdet föreslås delas in i två delområden eftersom åtgärderna i delområde B i kostnadsunderlaget behöver genomföras tidigare än övriga åtgärder. För att fastighetsägare inte ska behöva bli fakturerade flera gånger föreslås en uppdelning av fördelningsområdet.

### **2.3 Förändringar sedan samråd Mjölkudden-Gustavsviks gård**

På grund av inkomna synpunkter har fördelningsområdet förändrats.

- Projektområdet Mjölkudden-Gustavsviks gård delas in i två fördelningsområden varav ett ingår i denna gatukostnadsutredning; Mjölkudden-Galärvägen. Det andra fördelningsområdet ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik.
- Bo 1:51 har lagts till 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. Vilka åtgärder som behöver vidtas och den standard som gatu- och parkanläggningarna avses få framgår av en omfattningsbeskrivning.

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.

#### 3.2 Kostnadsunderlag för Mjöludden-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. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i Omfattningsbeskrivning Mjöludden-Galärvägen, [bilaga 4](#).

För Mjöludden-Galärvägen har det totala beloppet för förstudie, projektering och utbyggnad av föreslagna åtgärder beräknats till ca 90,5 miljoner kronor inom delområde A och ca 14,6 miljoner kronor inom delområde B. Kostnadstaket gäller enbart för delområdets totalbelopp och inte för varje enskild ingående kostnadspost. Takbeloppet gäller för hela fördelningsområdet. Ingen jämkning föreslås.

Kostnadsbedömningen av åtgärderna för gator samt park- och naturmark 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 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 1 268 000 kr, vilken avräknats i kostnadskalkylen. Beloppet är relativt lågt eftersom endast ca 1,5 km VA-ledningar tillkommer.



**Kostnadsposter per detaljplan, delområde A:**

	Mjölkkudden- Gustavsviks gård	Galärvägen	Boo gårds skola	Belopp (kr)
Gator, dagvatten och belysning	54 190 000	20 355 000	5 523 000	80 068 000
Park- och naturmark	3 824 000	850 000		4 674 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	1 780 000	1 670 000		3 450 000
Administration	1 520 000	2 080 000		3 600 000
<b>Summa, kostnader</b>	<b>61 314 000</b>	<b>24 955 000</b>	<b>5 523 000</b>	<b>91 792 000</b>
Avgår samordnings- vinst VA	-1 268 000			-1 268 000
<b>Summa, att fördela</b>	<b>60 046 000</b>	<b>24 955 000</b>	<b>5 523 000</b>	<b>90 524 000</b>

**Kostnadsposter per detaljplan, delområde B:**

			Boo gårds skola	Belopp (kr)
Gator, dagvatten och belysning			14 593 000	14 593 000
Administration			33 000	33 000
<b>Summa, att fördela</b>			<b>14 626 000</b>	<b>14 626 000</b>

*Preliminärt kostnadsunderlag*

I samband med att gatukostnadsutredningen senare ställs ut för granskning så kan kalkylen och kostnadstak komma att justeras, om ny information har tillkommit eller ändringar i kostnadsunderlaget har gjorts.

**3.3 Förändringar sedan samråd Mjölkkudden-Gustavsviks gård**

Förändring i kostnads-kalkylen för projekt Mjölkkudden-Gustavsviks gård, del som ingår i Mjölkkudden-Galärvägen:

Kostnadspost	Belopp Förproj.	Belopp Detaljproj.
Gator och belysning	58 821 000	54 190 000
Park- och naturmark	2 722 000	3 824 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	1 109 000	1 780 000
Administration	1 596 000	1 520 000
<b>Summa, kostnader</b>	<b>64 248 000</b>	<b>61 314 000</b>
Avgår samordningsvinst VA		-1 268 000
<b>Summa, att fördela</b>	<b>64 248 000</b>	<b>60 046 000</b>

## 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. Olikaarterna 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.

### 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/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 huvudmannskapet för vägarna. Här tillkommer i princip inga styckningslotter. 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 och hur fastigheten är bebyggd. 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.

Samtliga kostnader för genomförandet av allmän platsmark föreslås fördelas enligt en och samma fördelningsprincip oavsett typ av anläggning. Andelstalen ska spegla nyttan av både gator och parkanläggningar.

#### 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 inom delområde A redovisas i bilaga 2. Summan av andelstalen är 269,62. Andelstal och gatukostnadsersättning per fastighet inom delområde B redovisas i tabell 1 i bilaga 3. Summan av andelstalen är 130. För vissa

fastigheter beräknas andelstalet utifrån planbestämmelser om bygg rätt. Beräkningarna redovisas i tabell 2 i bilaga 3.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning, delområde A</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom DP</i>		
Småhus, stort+VA	0,5	167 900
Småhus, stort+VA, ny – bildad innan start-PM	0,6	201 500
Småhus, stort+VA, ny – bildad efter start-PM	1,0	335 800
Småhus, stort+VA, Boovägen	0,25	83 900
<i>Befintlig fastighet för småhusbebyggelse, inom OB</i>		
Småhus, stort	0,6	201 500
Småhus, mellan	0,7	235 000
Småhus, obebyggd	1,0	335 800
<i>Tillkommande byggrätter för bostadsändamål</i>		
Styckningslott för småhus	2,0	671 600
Flerbostadshusbebyggelse, per 100 kvm BTA	1,8	604 300
Parhus/radhusbebyggelse, per 100 kvm BTA	1,0	335 800
<i>Övriga fastigheter</i>		
Skol- och idrottsverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	335 800
Boo gårds herrgård, ny bygg rätt	0,65	218 300
Mjölkudden	3,0	1 007 400
Hundrastgård/VA-tunnel	1,0	335 800

<b>Preliminär gatukostnadsersättning, delområde B</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Skol- och idrottsverksamhet, per 100 kvm BTA	1,0	112 500

*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 0,5**

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.

**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 Mjöludden-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.

**Småhus, stort+VA, andelstal 0,25**

Två fastigheter inom detaljplan DP233/DP299 har utfart mot Boovägen och ingår inte i Bo ga:2. Dessa fastigheter föreslås få ytterligare reducerat andelstal med 50% jämfört med Småhus, stort+VA. Redovisas i bilaga 1 med en triangel.

**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 m<sup>2</sup>. Ett antal fastigheter har fått dispens för permanenthus. Användningssätt, taxering 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 permanenthus 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.

##### **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 bilinnehav<sup>1</sup> per bostad än boende i enbostads- och tvåbostadshus. Samtidigt bedöms lägenhetsboende som regel ha en större nytta av gemensamma parkanläggningar vilket de istället får bära en något större del av kostnaderna för, varför andelstalet inte reduceras fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad.

##### **Parhus/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 parhus/radhus som regel är samma per bostad som boende i enbostads- och tvåbostadshus. Dessutom har par-/radhuslägenheter som regel en egen tomtplats anordnad, varför nyttan av gemensamma parkanläggningar blir lägre än för flerbostadshus.

#### 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).

---

<sup>1</sup> I kommunens parkeringspolicy är grundtal för parkeringstal för en- och tvåbostadshus 2,0 per bostad och för lägenhetsboende i Boo 1,0 per lägenhet.

**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 Mjölkudden-Gustavsviks gård.

**Mjölkudden, andelstal 3,0**

Andelstalet avser kommunens tillfart till arrenden vid 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).

**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 sedan samråd Mjölkudden-Gustavsviks gård**

- Ny kategori, Småhus, stort+VA, har lagts till
- Andelstalet för kategori ”småhus, mellan” justeras från 0,8 till 0,7.
- Ny kategori, radhus/parhus, har lagts till
- Bo 1:608 har fått ett justerat andelstal anpassat efter nuvarande andelstal i Bo ga:2

## 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 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 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 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*

