



SAMRÅDSHANDLING

KFKS 2016/928

Projekt 9430

Samrådsredogörelse, Bilaga 5

Gatukostnadsutredning för 9430 Mjölkudden-Gustavsviks gård, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, november 2018

Samråd om gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Gustavsviks gård pågick under tiden 19 oktober till 30 november 2016, parallellt med samråd för förslag till detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. Fastighetsägarna och övriga berörda bjöds in till samrådsmöten för förslag till gatukostnadsutredning och detaljplan i form av ”öppet hus” i Nacka stadshus den 24 och 26 oktober 2016. Samrådsmötena hölls i samband med samrådsmöten om förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård.

Under samrådstiden har 58 fastighetsägare inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen. Synpunkterna har i huvudsak omfattat fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägare, kommunens tillämpning av riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning och kostnadsfördelning genom andelstal. I de fall synpunkter har inkommit till kommunen i samband med gatukostnadsutredningen som rör detaljplane-frågor och vice versa så har synpunkterna överförts till respektive samrådsredogörelse för behandling och besvarande.

Med anledning av de synpunkter som inkommit på gatukostnadsutredningen för Dalvägen-Gustavsviksvägen och på gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås nya fördelningsområden och gatukostnadsutredningar. Mjölkudden-Gustavsviks gård delas in i två fördelningsområden. Den norra delen ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik tillsammans med detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Den södra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår i gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen tillsammans med detaljplan Galärvägen.

De inkomna synpunkter har även lett till att en ny kategori (Småhus, stort+VA) med reducerat andelstal har införts för de fastigheter som redan har fullstor byggrätt och kommunal VA-anslutning samt betalat för en tidigare upprustning av vägarna. Dessutom har kategori ”fritidshus” bytt namn till ”småhus, mellan” och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från fastigheter som ingår i ny gatukostnadsutredning Gustavsvik

Backeböl I:94

Fastighetsägaren vill att fastigheten klassificeras som permanentbostad och inte fritidshus. Efter en ombyggnad 2004 flyttade familjen till fastigheten och är sedan dess skrivna där.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Mantalskrivning eller användningssätt har inte varit en utgångspunkt vid klassificeringen. Bygglov för ombyggnationen 2004 rör ett fritidshus. I gällande områdesbestämmelser (OB17) är fastigheten klassad som fritidshusfastighet. Med bakgrund av detta kommer klassificeringen inte att ändras. I gatukostnadsutredning Gustavsvik har kategori "fritidshus" bytt namn till "småhus, mellan" och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Backeböl I:95

Fastighetsägaren anser att det inte behövs intrång på deras fastighet då vägen kan breddas åt andra hållet. Anser också att farthinder kan behövas och det att det är bra med breda trottoarer.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Vägen breddas i princip bara söderut. Därtill behövs utökat utrymme för dike. I dagsläget finns det inte planer på att bygga farthinder i området. Gångbanorna dimensioneras enligt teknisk handbok.

Backeböl I:138

Fastighetsägaren bor i en villa sedan 2005 som är 140 kvm stor och fungerar perfekt för en familj. Huset är byggt 1932 och har fungerat som permanent boende sedan minst 40 år tillbaka i tiden. Fastighetsägaren skriver att det kan vara så att man hade skäl att kalla den för fritidshus för att sänka taxeringsvärdet en aning. Fastighetsägaren hoppas att huset räknas som ett permanenthus när gatukostnaden ska bedömas, eftersom huset är ett av få som verkligen är byggt för ett permanent bruk redan från början.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Anledningen till att fastigheten har klassificerats som fastighet bebyggd med fritidshus i gatukostnadsutredningen är att det inte har gått att återfinna något bygglov för huvudbyggnaden och att gällande områdesbestämmelser (OB17) endast tillåter fritidshus på fastigheten. Med bakgrund av detta kommer fastighetens klassificering i gatukostnadsutredningen inte att ändras. I gatukostnadsutredning Gustavsvik har kategori "fritidshus" bytt namn till "småhus, mellan" och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Backeböl I:142

Fastighetsägarna begär att kommunens uttag av gatukostnader maximalt får uppgå till 50 % av de totala kostnaderna, att kommunen ska följa rimliga grunder för likabehandling och demokratiska värderingar, samt att kommunen ska tillämpa sin gatukostnadspolicy på ett förutsägbart sätt. Fastighetsägarna begär att kommunen inte tar ut eventuella kostnader för markinlösen av allmän platsmark på gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Gatukostnaderna varierar mellan olika områden eftersom förutsättningarna är olika. Kostnader för inlösen av allmän platsmark ingår i gatukostnaderna då de är en förutsättning för anläggningens utförande.

Backeböl I:249

Fastighetsägarna anser att gatukostnaderna inte ska utökas jämfört med tidigare genomförda områden med samma förutsättningar i Lännersta/Saltsjö-Boo. Fastighetsägarna anser också att andelstalet för deras fastighet borde ändras till 0,6, eftersom fastigheten är en permanentbostad sedan 70-talet med trekammarbrunn och septiktank samt taxerad som småhusenhet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnaderna varierar mellan olika områden eftersom förutsättningarna är olika. Fastigheten har klassificerats som fastighet bebyggd med fritidshus i gatukostnadsutredningen eftersom de bygglov som finns för fastigheten rör sportstuga och fritidshus. Gällande områdesbestämmelser (OB17) tillåter endast fritidshus på fastigheten. Med bakgrund av detta kommer fastighetens klassificering i gatukostnadsutredningen inte att ändras. I gatukostnadsutredning Gustavsvik har kategori ”fritidshus” bytt namn till ”småhus, mellan” och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Backeböl I:255

Fastighetsägarna motsätter sig att gatukostnader för styckningslotter tas ut innan styckning sker på tomten och menar att varje tomt ska räknas som en tomt innan styckning. Fastighetsägarna ifrågasätter den angivna gatukostnaden eftersom det borde finnas samordningsvinster när VA-arbeten utförs samtidigt. Fastighetsägarna motsätter sig att det är olika andelstal för permanentboende, fritidsboende och obebyggda tomter och att de boende ska bekosta kommunala angelägenheter såsom lekplatser, hundrastgård och badplats.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Eftersom inte alla fastigheter kommer bli möjliga att stycka tilldelas fastigheter med avstyckningsmöjlighet andelstal för styckningslotten/-erna. Kommunen anser att fördelningsgrunden ska differentieras för befintliga fastigheter och att tillkommande byggrätter ska tilldelas högre andelstal än befintliga. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Vid samordnad ny- eller ombyggnad av gata/väg och vatten- och avloppsledningar följer kommunen de riktlinjer för fördelning av kostnader som tekniska nämnden beslutade om den 25 maj 2004, § 35.

Backeböl I:260

Fastighetsägaren anser att gatukostnader bör fördelas på befintliga och kommande tomter när detaljplanen är färdig och att gatukostnaderna borde vara liknande för alla oavsett tomtstorlek. Fastighetsägaren föreslår att vägtullar införs för att betala gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsutredningen kommer att justeras enligt de ändringar som görs i förslaget till detaljplan fram till antagen detaljplan. Vid fördelningen av gatukostnaderna tas ingen hänsyn till tomtstorlek. Endast staten kan införa vägtullar med nuvarande lagstiftning. Synpunkter om vägbredder och byggrätt/tomtstorlek från fastighetsägaren besvaras i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård.

Backeböl I:265

Fastighetsägarna begär i första hand att gatukostnader inte tas ut. I andra hand begärs att kommunens uttag av gatukostnader maximalt får uppgå till 50 % av de totala kostnaderna, att kommunen ska följa rimliga grunder för likabehandling och demokratiska värderingar, samt att kommunen ska tillämpa sin gatukostnadspolicy på ett förutsägbart sätt. Fastighetsägarna begär att kommunen inte tar ut eventuella kostnader för markinlösen av allmän platsmark på gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Det finns politiskt beslut på att gatukostnader ska tas ut i sydöstra Boo. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kostnader för inlösen av allmän platsmark ingår i gatukostnaderna då de är en förutsättning för anläggningens utförande.

Backeböl I:269

Fastighetsägarna anser att kommunen ska ta minst halva delen av en korrekt beräknad (ej subventionerad av VA-kollektivet) väggkostnad. Fastighetsägarna föreslår att vad som ingår i posten Förstudier förtydligas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Vid samordnad ny- eller ombyggnad av gata/väg och vatten- och avloppsledningar följer kommunen de riktlinjer för fördelning av kostnader som tekniska nämnden beslutade om den 25 maj 2004, § 35. I kostnadsunderlaget ingår de utredningar som behövs för att utföra anläggningarna, tex förstudier.

Backeböl I:498

Fastighetsägarna ifrågasätter det åsatta andelstalet och anser att de ska betala samma gatukostnad som andra permanentus. Fastigheten är för privat bruk och det är en familj som bor på tomten. Fastighetsägarna har inte mer ekonomisk vinning av en detaljplan än vad någon annan har och kan inte finna något rimligt argument för den kostnadsfördelning som föreslagits. Fastighetsägarna anser också att kommunen ska ta en del av gatukostnaden och att hela kostnadsmassan inte bör belasta de enskilda fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Andelstalet är baserat på att det på fastigheten finns tre hus som har bygglov för att fungera som bostad. Därtill innebär planförslaget möjlighet att bedriva besöksnäring inom fastigheten vilket genererar en högre trafikmängd och därmed ökad nytta av standardhöjning av vägarna. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:621

Fastighetsägaren anser att den totala gatukostnaden för området verkar fullständigt orimlig. Den fördröjda genomförandetiden borde rimligtvis åtföljas av en lägre utbyggnadskostnad. Fastighetens andelstal borde minskas eftersom fastigheten har en utfart till gata utanför planområdet. Anser att alla fastigheter borde få andelstal för fritidshus eftersom området är för fritidshusbebyggelse. Undrar vad kriteriet är för att en fastighet ska klassas som permanent bostad. Anser att de som belastar vägen minst borde få lägst andelstal.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Den totala gatukostnaden baseras på en kalkyl av kommunens anlitate projektör och kommunens erfarenhet av liknande projekt. Entreprenaden för utbyggnaden kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling och är därmed konkurrensutsatt. Kalkylen i gatukostnadsutredningen är endast en uppskattning av förväntade kostnader och ska motsvara kommunens genomsnittliga kostnad för motsvarande åtgärder. Gatan vid den andra utfarten ingår i ett annat fördelningsområde. Fastigheter som berörs av två gatukostnadsutredningar ingår bara i en. Därmed reduceras inte andelstalet för fastigheten. För att klassas som permanentbostad ska fastigheten ha undantag från fritidshusbestämmelserna i områdesbestämmelserna eller ha fått bygglov för en permanentbostad innan områdesbestämmelserna trädde i kraft. Gatukostnader fördelas efter nytta av åtgärderna, inte efter belastning.

Backeböl I:670

Fastighetsägaren anser att om badet skall gå från att vara ett enskilt bad, bekostat av fastighetsägarna, till att vara allmänt bad, tillgängligt för hela kommunen, bör kostnaden för standardhöjning samt strandpromenaden bekostas av skattekollektivet eftersom ”överstandard” enligt kommunens gatukostnadspolicy inte ingår i gatukostnaden.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att de allmänna anläggningar som föreslås i Mjöludden-Gustavsviks gård endast är för områdets behov. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker därmed i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:765

Fastighetsägarna anser att om fastighetsägarna ska betala 100 % av gatukostnaderna så finns det ingen anledning för dom att kommunen övertar huvudmannaskapet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i sydöstra Boo.

Backeböl I:766

Fastighetsägaren är missnöjd med den procentuella fördelningen mellan fastighetsägarna och det gemensamma samt med avseende på fördelningen mellan olika för tillfället varande typer av fastigheter – permanenta, fritids och nyavstyckade eftersom de allra flesta kommer att nyttjas för permanentbebyggelse en tid efter det att planen genomförts. Fastighetsägaren föreslår att planen dras tillbaka för förnyad prövning då den i nuvarande form saknar folkligt stöd för att undvika helt onödigt tidsutdräkt och onödiga kostnader på grund av

bland annat framtida överklagande. Fastighetsägaren anser också att en ny avstämning mot de gällande EU-direktiven i frågan bör göras.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen gör bedömningen att olika fastighetstyper har olika nytta av att gatorna rustas upp och att gatukostnaderna därmed ska fördelas olika. Tillkommande fastigheter tilldelas högre andelstal än befintliga fastigheter bland annat eftersom de inte har bidragit till den befintliga infrastrukturen.

Det finns ett politiskt antaget start-PM (kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 april 2014, § 79) om att projektet ska genomföras och det är politikerna som bestämmer om projektet ska avbrytas eller slutföras. Både gatukostnadsutredning och detaljplan antas politiskt. Vad gäller EU-direktiven så anser kommunen att de följs, se exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 20 november 2016, bilagd till kommunstyrelsens beslut den 16 januari 2017, § 31.

Backeböl I:777

Fastighetsägarna har lämnat in förslag på lampor som de anser vara lämplig gatubelysning i området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Val av belysningsarmaturer görs enligt kommunens tekniska handbok och samordnas för att vara enhetlig inom hela sydöstra Boo.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter från fastigheter som ingår i ny gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen

Standardbrev

11 fastigheter har lämnat in i princip identiska synpunkter. Fastighetsägarna bestrider att kommunen ska ha rätt att ta ut avgifter för vägarna ännu en gång och bestrider därför kommunens förslag om gatukostnader. Fastighetsägarna anser också att det är felaktiga förutsättningar och historiebereskrivning i kommunens handlingar.

Sammanfattning av ”standardbrevet”:

1. Om gatukostnadsersättning ändå ska tas ut så ska beloppet uppräknas med konsumentprisindex och inte entreprenadindex. Ränta ska inte tas ut på de belopp där kommunen beviljar uppskov med betalning.
2. Kräver att vårt område ska återföras till det nuvarande detaljplaneområdet, DP 233.
3. Ser ingen nytta eller behov av kommunens förslag att anlägga lekplatser eller andra anläggningar. Anser att dessa anläggningar kan bekostas via skattsedeln eller av exploateringsfastigheten i området.
4. Vill inte jämföras med de fastigheter i föreslagen detaljplan som inte har haft detaljplan tidigare och heller inte betalat för gatukostnader tidigare.
5. Anser att de redan har betalat för upprustning av vägarna och att kommande åtgärder ska finansieras med skattemedel.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Beslut om vilket index som ska tillämpas har fattats av kommunstyrelsen den 17 september 2012, § 245. Ränta tas ut på uppskovsbelopp då det är att betrakta som ett lån finansierat av kommunen när alla andra finansieringsmöjligheter har utretts.
2. Kommunen har beaktat synpunkten genom att se över avgränsningen av fördelningsområden. Mjölkudden-Gustavsviks gård delas in i två gatukostnadsutredningar. Den södra delen ingår i en gemensam gatukostnadsutredning tillsammans med detaljplan för Galärvägen. Nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.
3. Kommunen har ett mål att tillgång till parker ska vara god i alla kommundelar. Nyttan av lekplatser och andra parkanläggningar bedöms komma samtliga fastigheter i området till godo och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Föreslagna andelstal ska spegla nyttan av både gator och parkanläggningar.
4. Kommunen har beaktat synpunkten genom att införa en ny kategori i gatukostnadsutredningen; Småhus, stort+VA.
5. Inom området har kommunen rustat upp vägarna på uppdrag av vägföreningen. Kostnaderna för upprustningen fördelades i en anläggningsförrättning enligt Anläggningslagen. Det är inte samma sak som att betala gatukostnadsersättning till kommunen. När kommunen nu ska överta huvudmannskapet ställs ytterligare krav på upprustning. Kommunen har gjort undersökningar som visar att vägöverbyggnaden är i gott skick och att endast slitlagret behöver bytas ut. Åtgärder för att förbättra dagvattenhantering med mera behövs också. Denna upprustning har fastigheterna nytta av och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Bo I:8

Fastighetsägarna anser att det är helt orimligt med en gatukostnad på ca 700 000 kronor för en avstyckad tomt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att den nytta en fastighetsägare har av att få stycka sin tomt överstiger gatukostnadsersättningen.

Bo I:12, Bo I:41, Bo I:356

Fastighetsägaren undrar om jämkning av gatukostnaderna blir tillämpligt om tex en fastighetskris inträffar. Fastighetsägaren undrar också om ränta krävs på det jämkade beloppet, för hur lång tid och till vilka villkor. Slutligen undrar fastighetsägaren vilken beredskap som kommunen har för dessa frågor.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske. En eventuell tillfällig kris på fastighetsmarknaden påverkar inte redan beslutade uttag av gatukostnader på annat sätt än att enskilda fastighetsägare kan behöva ansöka om uppskov med betalning enligt kommunens beslutade villkor.

Bo I:30, Bo I:253, Bo I I:3

Undrar om inte fornlämning inom en av fastigheterna bör vara grund för reducering av gatukostnaderna?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnaderna fördelas efter den nytta som respektive fastighet bedöms få utifrån dagens tillåtna användning och kommande byggrätt. Fornlämningen inom Bo 11:3 har inte begränsat byggrättens storlek i sig, utan bara ytan var det är lämpligt att placera en tillkommande byggnad inom fastigheten. Kommunen gör därför bedömningen att gatukostnaden inte ska reduceras för fastigheten.

Bo 1:53

Fastighetsägarna bestrider förslaget om gatukostnader och att kommunen tar ut avgifter för vägarna ännu en gång. Fastighetsägarna är förvånade över att de ingår i ett nytt detaljplaneområde med helt andra förutsättningar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen har inte tagit ut gatukostnadsersättning i området tidigare. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo 1:55

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo 1:61

Har synpunkter på val av belysningsarmaturer och vill att Baggensvägen längs Boo-badet ska stängas av för fordonstrafik under sommarhalvåret.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Val av belysningsarmaturer görs enligt kommunens tekniska handbok och samordnas för att vara enhetlig inom hela sydöstra Boo. Berörd sträcka har ritats om till GC-väg och kommer endast vara öppen för trafik för boende och servicefordon, se detaljplan för Mjöludden-Gustavsviks gård.

Bo 1:64

Fastighetsägaren anser att Nacka kommun förfördelar fastigheterna inom planområdet genom att ta ut gatukostnader på så sätt som är framlagt i gatukostnadsutredningen. Fastighetsägaren motsätter sig Nacka kommuns gatukostnader i sin helhet. Fastighetsägaren anser även att en alternativ vägbeläggning, oljegrus, bör utredas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning följer gällande lagstiftning och politiskt beslutade riktlinjer. Val av beläggning görs enligt kommunens tekniska handbok. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo 1:67

Anser gatukostnadsuträkningen oskälig. Kostnaden för framförallt Boo Kapellväg och Baggensvägen bör fördelas på ett större fördelningsområde då fler fastigheter i området drar nytta av dessa vägar, alternativt att kommunen bär en större kostnad för dessa vägar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området.

Bo I:68

Motsätter sig att fastighetsägarna i området ska betala för upprustningen av vägarna. Det är inte att behandla alla kommuninvånare i Nacka på ett likvärdigt sätt. De boende har inte bitt om en ökad vägstandard. Fel att fastigheter som får styckningsmöjlighet ska betala mer än dubbla kostnader.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Enligt rättspraxis ska tillkommande fastigheter tilldelas högre andelstal än befintliga fastigheter. Praxis i Nacka har varit att styckningslotter får det dubbla andelstalet jämfört med en obebyggd tomt. Skäl till att frågå den principen i sydöstra Boo har inte framkommit.

Bo I:69

Fastighetsägaren anser att eventuella styckningsrätter bör kunna betalas under längre tid. Fastighetsägaren föreslår 31 år, Nacka kommuns avskrivningsplan i gatukostnadsprojekt, och att kostnad för styckningsrätter ska utfalla vid genomförd styckning. Fastighetsägaren anser också att fastigheten ska kvalificeras som småhus i klassificeringssynpunkt, likt alla andra bebyggda fastigheter oavsett om de tidigare klassats som permanenta- eller fritidshus. Fastighetsägaren undrar varför skillnad görs över huvud taget vid beräkning av andelstal. Önskar att val av beläggning utreds ytterligare, förordar oljegrus.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsrätt faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Kommunen anser att fördelningsgrunden för befintliga fastigheter ska differentieras. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen. Val av beläggning görs enligt kommunens tekniska handbok.

Bo I:73

Anser att vägarna bör smalnas av lokalt för att ta hänsyn till lokala bevarandevärden, träd, bergväggar. Bergschakt bör inte ske. Beläggning bör bestå av stenslitage och inte asfalt. Synpunkter på vägintrång och släntintrång, anser att dike och dränering bör ligga inom vägområde och ej som släntintrång. Motsätter sig intrång på fastigheten, önskar granhäck bevarad och projektering anpassad för det.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Mjöludden-Gustavsviks gård.

Bo I:75

Fastighetsägaren yrkar på att andelstalet för styckningsbara tomter ska vara detsamma som för obebyggda, dvs 1.0, eftersom gatukostnaden för en ny avstyckad tomt rimligtvis inte är större än för en befintlig obebyggd tomt. Fastighetsägaren anser att det är orätt att

”bestraffa” nya tomter med ett så högt andelstal som 2,0 och att det minskar intresset för att öka antalet invånare i området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Enligt rättspraxis ska tillkommande fastigheter tilldelas högre andelstal än befintliga fastigheter. Praxis i Nacka har varit att styckningslotter får det dubbla andelstalet jämfört med en obebyggd tomt. Skäl till att frånga den principen i sydöstra Boo har inte framkommit.

Bo I:77

Fastighetsägarna anser att huset på deras fastighet ska klassas om som permanentboendehus eftersom de idag använder huset för permanentboende. Huset är förberett för att uppfylla tillgänglighetsreglerna.

Fastighetsägarna anser att gatukostnadsavgifterna ska tas ut först när den utökade byggrätten utnyttjas. Fastighetsägarna anser inte heller att gatukostnadsavgiften ska variera mellan olika typer av fastigheter. Vägen blir ju lika lång för alla fastigheter och de flesta bor redan i permanent i sina hus. De som tvingas stycka sina tomter drabbas dessutom extra hårt då deras gatukostnadsavgift föreslås blir 2 gånger avgiften, mot bara 0,6 gånger för ett permanentboendehus.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten berörs idag av områdesbestämmelser med en begränsad byggrätt. I gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen har kategori ”fritidshus” bytt namn till ”småhus, mellan” och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

För befintliga fastigheter faktureras gatukostnaderna när anläggningarna i kostnadsunderlaget går att använda på avsett sätt. Kommunen anser att fördelningsgrunden ska differentieras mellan olika typer av befintliga fastigheter samt mellan befintliga och tillkommande fastigheter. Betalningsvillkoren framgår av kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Bo I:213

Fastighetsägaren anser att eventuella styckningsrätter bör kunna betalas under längre tid. Fastighetsägaren föreslår 31 år, Nacka kommuns avskrivningsplan i gatukostnadsprojekt, och att kostnad för styckningsrätter ska utfalla vid genomförd styckning. Fastighetsägaren anser också att fastigheten ska kvalificeras som småhus i klassificeringssynpunkt, likt alla andra bebyggda fastigheter oavsett om de tidigare klassats som permanenta- eller fritidshus. Fastighetsägaren undrar varför skillnad görs över huvud taget vid beräkning av andelstal.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsrätt faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Betalningsvillkoren framgår av kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen anser att fördelningsgrunden ska differentieras mellan olika typer av befintliga fastigheter samt mellan befintliga och tillkommande fastigheter. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:250

Andelstalen bör vara lika för alla fastigheter oavsett om de är klassade som permanentboende eller fritidshusboende. Dessutom är det allmänna vägar som

vemsomhelst får nyttja och därför borde bekostas av kommun. Varför göra skillnad på obebyggda tomter och tillkommande avstyckningar?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att fördelningsgrunden ska differentieras mellan olika typer av befintliga fastigheter samt mellan befintliga och tillkommande fastigheter. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Bo I:510

Fastighetsägarna önskar att avgiften för gatukostnaderna för deras fastighet jämkas. De ser det som mer naturligt att de betalar ett andelstal 0,6 för bägge de tänkta fastigheterna. När fastigheten köptes var en premie för en möjlig kommande styckning inräknad i köpeskillingen. Till detta kommer även dubbla VA avgifter. Fastighetsägarna bestriider andelstalet för styckningslotten eftersom de anser att det är oskäligt att ta ut ett överpris för gatukostnaderna med ett andelstal 2,0 för den tillkommande fastigheten. Fastighetsägarna anser att en fastighet borde behandlas lika oavsett om det är en bebyggd tomt, obebyggd tomt eller framtida avstyckad tomt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Kommunen anser att fördelningsgrunden ska differentieras mellan olika typer av befintliga fastigheter samt mellan befintliga och tillkommande fastigheter. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:512

Fastighetsägarna yrkar på att fastigheten klassas om från fritidshus till permanenthus eftersom den befintliga byggnadsplanen redan idag medger en generös bygggrätt och det finns ett beviljat bygglov för nytt hus på fastigheten. I den befintliga gemensamhetsanläggningen är fastigheten klassad som permanentbebodd.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:513

Fastighetsägaren yrkar på att hänsyn tas till att fastigheten redan har debiterats för kommunalt vatten och avlopp samt upprustning av angränsande vägar till fastigheten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:514, Bo I:515, Bo I:516 och Bo I:661

Yrkar på att kommunen låter fastighetsägare inom gällande detaljplan B82 få tillgodoräkna sig tidigare erlagda avgifter vid den kommande upprustningen. Kostnaderna bör jämkas och tidigare erlagda kostnader kompenseras enligt punkten 4.1 i gatukostnadsutredningen. Vill

inte bekosta förlängning av Galärvägen som de inte anser tillför deras fastigheter någon nytta. Vill ha gångbanan längs Galärvägen på den norra sidan av gatan.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen. Galärvägens förlängning bedöms som en åtgärd som tillför området ett mervärde och kostnaden fördelas därför ut på hela området. Gångbanan har flyttats till den norra sidan.

Bo I:516

Fastighetsägaren anser att vägen redan är betald efter tidigare upprustning och att kommunen får betala själv. Lämnar även synpunkter på vägens utformning.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att ytterligare upprustning av berörda vägar behövs för att kommunen ska kunna ta över huvudmannaskapet och väghållningen. Denna upprustning har fastigheterna nytta av och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls. Synpunkter på vägens utformning besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

Bo I:660

Fastighetsägarna anser att gatorna används av fler än de som bor vid anläggningarna och att Nacka kommun därför bör stå för kostnaden. Är emot förlängningen av Galärvägen till Drabantvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten ingick inte i fördelningsområdet. Fastigheten tillhör dpl Galärvägen. Synpunkterna på förslag till detaljplan besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplanen. Mjölkkudden-Gustavsviks gård.

Bo I:662

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo I:663

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo I:664

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo I:666

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet. Därtill synpunkter på att Rågångsvägen inte är projekterad i samrådsskedet och att tidplanen för fortsatt asfaltering av Drabantvägen västerut inte är satt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev. Planarbete för detaljplan Galärvägen är påbörjat och tidplan för standardförbättring även av västra delen av Drabantvägen är under framtagande.

Bo I:667

Är undrande över åsatt andelstal. Anser att fastigheten vid start-PM:s antagande var bebyggt med fritidshus. Tidigare ägare har uppgett att han betalat gatukostnadsersättning varför de inte anser att det är rimligt att behöva betala en gång till. Anser att de bara ska betala kostnader för befintliga Dp 233 och inte för det nu betydligt större planområdet för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Det begränsade iordningställande av Rågångsvägen som kommer att göras motiverar inte föreslagna kostnader. Yrkar att i första hand så ska gatukostnader för fastigheten avskrivas helt och i andra hand att den preliminära kostnadsberäkningen ska reduceras kraftigt för de som redan har betalat ersättning en gång och att fastighetens andelstal ska reduceras till 0,6.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att ytterligare upprustning av berörda vägar behövs för att kommunen ska kunna ta över huvudmannaskapet och väghållningen. Denna upprustning har fastigheterna nytta av och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:668

Har synpunkter på att de som sedan tidigare har betalat för en upprustning av vägarna utanför sina fastigheter ska behöva betala mer totalt sett än de som inte har förbättrat sina vägar sedan tidigare. Undrar därtill om och när resterande del av Drabantvägen västerut ska asfaltsbeläggas eller om de fastighetsägarna bara kommer att behöva betala för ombyggnationen till grusväg. Vill få förklarat varför vissa fastigheter får betala totalt sett 316 000 kr medan grannarna betalar 108 000 kr eller 208 000 kr.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att ytterligare upprustning av berörda vägar behövs för att kommunen ska kunna ta över huvudmannaskapet och väghållningen. Denna upprustning har fastigheterna nytta av och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Hela programområdet för sydöstra Boo kommer att få kommunalt huvudmannaskap och genomförandet sker i etapper. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:677

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo I:679

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo I:700

Fastighetsägaren har redan betalat för vägen för ett antal år sedan. Fastighetsägaren föreslår att fördelningstalen/-området förändras så att det blir rättvist mellan fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att ytterligare upprustning av berörda vägar behövs för att kommunen ska kunna ta över huvudmannskapet och väghållningen. Denna upprustning har fastigheterna nytta av och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning. Avgränsning av fördelningsområden samt andelstal har setts över och nytt samråd hålls för gatukostnadsutredningen.

Bo I:867

Har synpunkten att kommunen bör betala ersättning även för släntintrång i det fall slänten inte går att använda som tomtmark. Tycker att Baggensvägen bör förskjutas åt sydost för att undvika intrång på tomtmark. Anser att gatukostnader för tillkommande tomter inte ska behöva betalas förrän fastigheten avstyckas. Saknar redovisning av gångbanans förlängning västerut längs Galärvägen i nästa detaljplaneområde. Saknar redovisning av förväntad trafik till och från det föreslagna exploateringsområdet förbi förskolan. Saknar redovisning av befintlig utfart från egna fastigheten mot Baggensvägen i illustrationskarta. Föreslår att Baggensvägen, från Boo badet till Boo Kapellväg enkelriktas eller görs om till picknick-stråk för gående och cyklister med enbart tillåten trafik till fastigheter längs sträckan.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Ersättning för släntintrång betalas ut för anläggningar inom området som berörs av vägbyggnationen. Ersättning för själva marken utges dock inte då marken kvarligger i fastighetsägarens ägo och i vissa fall utgör en förutsättning för att möjliggöra avstyckning. Gatukostnadsersättning för styckningslotter erläggs när styckningen genomförs eller senast efter 10 år. Frågan om trafikallsträng från det föreslagna exploateringsområdet belyses i detaljplanen. Kartmaterial avseende in- och utfarter kommer att kompletteras i kommande detaljprojektering. Frågor om gångbanas förlängning och omdaning av Baggensvägen behandlas i detaljplanen.

Bo I:920

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet. Tillägg om att fastighetsägarna anser att dagvattenavledningen från Drabantvägen behöver förbättras förbi Bo 1:920 då mycket vatten nu strömmar in på tomten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev. Dagvattenhanteringen har studerats i detaljprojekteringen.

Bo I:921

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet. Tillägg med redovisning av den egna fastighetens kostnader vid utbyggnad av VA år 2001.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.

Bo 1:939

Fastighetsägaren undrar om man ska betala fullt andelsvärde även om en del av tomten är prickad mark.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnaderna fördelas efter den nytta som respektive fastighet bedöms få utifrån dagens tillåtna användning och kommande byggrätt. Prickmarken inom Bo 1:939 har inte begränsat byggrättens storlek i sig, utan bara ytan var det är lämpligt att placera en tillkommande byggnad inom fastigheten.

Bo 1:986

Fastighetsägarna anser att gatukostnaderna fullt ut ska finansieras av ägare till fastigheter med ny byggrätt och då i första hand obebyggda eller avstyckade fastigheter. Alternativt kan en delfinansiering ske genom kommunalskatten och därmed fördelas på alla Nackabor som en nödvändig utveckling för kommunen som helhet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Även befintliga permanentus bedöms ha nytta av att vägstandarden förbättras och ska därför också ta del av kostnaderna. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Bo 26:2

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev.