

## **REDOGÖRELSE ÖVER UTSTÄLLNING**

### **Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, Nacka kommun**

Exploateringsenheten, mars 2011.

#### **SAMMANFATTNING**

Utställning av gatukostnadsutredning för Norra Skuru pågick från och med den 23 juni till och med den 28 augusti 2009, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för Norra Skuru.

Under utställningstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 19 av de 68 befintliga fastigheterna inom fördelningsområdet.

Den mest återkommande synpunkten, från tio av fastigheterna, är att kostnaderna för Skurusundsvägen ska bäras av kommunen, med hänvisning till att den är en huvudled. Lika många har synpunkter på konsolbryggan längs Kungsviken: att den är överdimensionerad och alltför kostsam, att kommunen ska stå för hela kostnaden eller att den inte alls bör byggas.

Fyra av fastigheterna har lämnat synpunkter på fördelningsgrunden, varav tre avser klassificering och andelstal för den egna fastigheten. Två är kritiska till den föreslagna fördelningsgrunden. En av dem tycker att den fördelning som tillämpas i t.ex. Lilla Björknäs ska användas och den andra presenterar ett eget förslag till fördelningsgrund.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlaget eller föreslagen fördelningsgrund.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	3
UTSTÄLLNINGEN .....	3
SYNPUNKTER UNDER UTSTÄLLNING .....	4
Inledning.....	4
Synpunkter på detaljplan för Norra Skuru.....	5
Sammanställning av synpunkter.....	5
Kostnadsunderlag.....	5
Fördelningsgrund.....	6
Inkomna synpunkter .....	7
BILAGOR.....	15

## BAKGRUND

Förslag till detaljplan för Norra Skuru har upprättats. Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra att alla fastigheter kan användas för permanentboende. Detta kräver i sin tur att gator, dagvattenanläggningar, gång- och cykelvägar mm samt det tekniska försörjningssystemet, såsom vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut. Befintliga vägar behöver förbättras avseende framkomlighet, bärighet och trafiksäkerhet.

Kommunen ska vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator, parkanläggningar och naturområden. Nacka kommun tillämpar uttag av gatukostnadsersättning i enlighet med plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 31 §. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom en gatukostnadsutredning.

Samråd om gatukostnadsutredning för Norra Skuru pågick från och med den 3 november 2008 till och med den 7 januari 2009. Samråds- och informationsmöte hölls den 10 november 2008. Under samrådstiden lämnades synpunkter från 14 av de 68 befintliga fastigheterna inom fördelningsområdet.

Den mest återkommande synpunkten, från sju av fastigheterna, är att kostnaderna för Skurusundsvägen ska bäras av kommunen, med hänvisning till att den är en huvudled och att nuvarande standard är fullt tillräcklig för de boende. Ägarna av tre fastigheter skriver att kommunen ska finansiera hela kostnaden för promenadbryggan och hela strandpromenaden längs Kungsviken.

Gatukostnadsutredningen har reviderats efter samrådet, och kommunen föreslås finansiera 30 % av kostnaderna för åtgärder på Skurusundsvägen, samt kostnaderna för marklösen avseende Skurusundsvägen.

## UTSTÄLLNINGEN

Utställning av gatukostnadsutredning för Norra Skuru pågick från och med den 23 juni till och med den 28 augusti 2009, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för Norra Skuru och av fastighetsplaner inom planområdet.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteket i Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga".

## SYNPUNKTER UNDER UTSTÄLLNING

### Inledning

Fördelningsområdet omfattar befintliga och tillkommande fastigheter som ingår i förslag till detaljplan för Norra Skuru.

Fördelningsområdet innehåller, enligt förslag till detaljplan under utställning, 68 befintliga tomtenheter<sup>1</sup> för bostadsändamål samt ett fritidsområde. Ytterligare åtta tomter och två exploateringsområden föreslås inom mark som ägs av Nacka kommun. Planförslaget innehåller även ett exploateringsområde inom Sicklaön 12:9, för bostäder alternativt vård. Därutöver föreslås en tomt för en förskola med utrymme för fyra avdelningar.

Inkomna skrivelser från fastighetsägare behandlas utifrån fastighetsbeteckningarna. Om flera olika skrivelser inkommit från en och samma fastighet betraktas dessa som en skrivelse. Om en skrivelse kommer från en fastighetsägare som svarar för två eller fler fastigheter betraktas detta som synpunkter för var och en av dessa fastigheter.

Under utställningstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 19 fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna har sammanställts i en tabell, se bilaga 1.

De mest förekommande synpunkterna redovisas och besvaras under rubriken ”Sammanställning av synpunkter”. De synpunkter som bemöts generellt besvaras inte individuellt. Se även bilaga 1 som utgör underlag för sammanställningen.

Under rubriken ”Inkomna synpunkter” redovisas synpunkterna från respektive fastighet. I detta avsnitt besvaras de synpunkter som avser en specifik fråga som berör enstaka fastigheter eller som inkommit från ett fåtal fastigheter.

Bilaga A består av kopior av inkomna skrivelser från fastighetsägare. Bilagan är gemensam för utlåtande för detaljplan respektive redogörelse över utställning av gatukostnadsutredning för Norra Skuru.

---

<sup>1</sup> Vanligen utgörs en tomt av en registerfastighet. Inom förslaget till detaljplan för Norra Skuru förekommer att två eller fler registerfastigheter tillsammans utgör en ”tomtenhet” med bygggrätt för bostadsändamål. Begreppet ”fastighet” används i texten även med betydelsen ”byggbar tomtenheter” bestående av en eller flera registerfastigheter.

### Synpunkter på detaljplan för Norra Skuru

Under utställningstiden pågick även utställning av förslag till detaljplan för Norra Skuru. Synpunkter på detaljplanen redovisas i ett utlåtande.

Gatukostnadsutredningen är utarbetad bl a utifrån de förutsättningar som förslaget till detaljplan innehåller. Vissa synpunkter innehåller aspekter som berör både detaljplan och gatukostnadsutredning och redovisas därför dubbelt, i denna redogörelse över utställningen av gatukostnadsutredningen, respektive i utlåtande om förslag till detaljplan.

I tabellen, bilaga 1, som redovisar en sammanställning av inkomna synpunkter, framgår vilka fastigheter som även lämnat synpunkter på förslag till detaljplan för Norra Skuru.

### Sammanställning av synpunkter

#### Kostnadsunderlag

16 av fastigheterna har lämnat synpunkter på kostnadsunderlaget. Tio av dessa anser att kostnaderna för Skurusundsvägen ska bäras av kommunen, bl.a. med hänvisning till att den är en huvudled samt att kommunen enligt gatukostnadspolicyn och plan- och bygglagen ska betala 100 %. En fastighetsägare tycker att kommunen ska bära alla kostnader för naturmark.

Tio av skrivelserna innehåller synpunkter på konsolbryggan längs Kungsviken. Ägarna av fem fastigheter skriver att den är överdimensionerad och därmed alltför kostsam, samt att den enbart kan betraktas som del av strandpromenaden eftersom den inte utgör angöring till någon fastighet. Tre fastigheter menar att kommunen ska bära hela kostnaden för gångbryggan. Två fastighetsägare anser att den är obefogad och inte ska byggas alls.

#### ***Kommentar:***

Enligt gatukostnadspolicyn ska kommunen ” bära investeringskostnaderna för eventuell *extrastandard* så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare”. Plan- och bygglagen anger inte vilka anläggningar som ska finansieras av kommunen.

Kommunen finansiera 30 % av kostnaderna för åtgärder på Skurusundsvägen, samt kostnaderna för marklösen avseende Skurusundsvägen. Kostnadsandelen får anses motsvara förbättringsåtgärderna för den andel av vägen som kan betecknas som ”huvudväg”, sammantaget med kostnadsandelen för utbyggnad av gångbana.

Konsolbryggan är till nytta för fastigheterna vid Kungsviken, då den är en förutsättning för att möjliggöra permanentboende i bebyggelseområdet genom att den är den enda tillgängliga vägen för boende och gäster med funktionshinder, för transporter av tyngre last till fastigheterna samt för räddningstjänsten t ex för sjuktransporter. Den har därför dimensionerats för denna typ av användning, året runt. En brygga som enbart tjänar som promenadstråk kan vara av enklare konstruktion.

Gångbryggan är även till nytta för övriga boende i området och för allmänheten, då den utgör del av strandpromenaden. Därmed fördelas kostnaderna mellan kommunen och fastighetsägarna i området. Nyttan för allmänheten har uppskattats motsvara 30 % av totala kostnaden, medan 70 % belastar området. Den delen av kostnaden fördelas områdesvis på samma sätt som kostnaderna för lokalgator inom området.

I övrigt fördelas kostnaderna mellan fastighetsägarna och skattekollektivet i enlighet med gatukostnadspolicyn och kommunens praxis.

#### Fördelningsgrund

Fyra av fastigheterna har lämnat synpunkter på fördelningsgrunden, varav tre avser klassificering och andelstalet för den egna fastigheten.

En fastighetsägare anser att fördelningen bör ske enligt samma modell som för Lilla Björknäs 2, med klassificeringen permanenthus, fritidshus respektive obebyggda tomter. En annan lämnar ett eget förslag till fördelningsgrund.

#### **Kommentar:**

Norra Skuru skiljer sig från de vanligen förekommande förnyelseområdena på flera sätt, och därför har en särskild fördelningsgrund utarbetats, som tar hänsyn till de speciella förhållanden som råder, t ex stora skillnader i fråga om fastigheternas areor och förutsättningar för utökad byggrätt.

I den fördelningsprincip som vanligen tillämpas, t ex i Lilla Björknäs 2, är klassificeringen grundad på bl.a. fastighetens tidigare tillåtna markanvändning. Att tillämpa den principen för Norra Skuru ger ett resultat som inte kan motiveras med hänsyn till de andra faktorer som i detta fall har större betydelse för nyttan.

Gatukostnadspolicyn anger att det i områden med stor differens mellan tomtstorlekarna är motiverat att en viss del, t ex 20 %, av kostnadsunderlaget fördelas med tomtarean som grund, och att ännu större andel kan vara motiverat i områden där byggrättens storlek är kopplad till tomtarean.

De byggrätter som föreslås i detaljplanen är inte direkt kopplad till fastighetens storlek, men den är en av faktorerna för byggrättens omfattning. Därför utgörs klassificeringen i förslaget av tre "storleksgrupper". Den föreslagna fördelningsgrunden utgår från de riktlinjer som anges i gatukostnadspolicyn men har anpassats med hänsyn de speciella förutsättningarna för området. Se även Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, "Motiv för klassificering och andelstal".

### **Inkomna synpunkter**

Samtliga synpunkter redovisas för respektive fastighet. I detta avsnitt besvaras de synpunkter som avser en specifik fråga som berör enstaka fastigheter eller som inkommit från ett fåtal fastigheter. Kommentarer på de mest förekommande synpunkterna hänvisas till rubriken "Sammanställning av synpunkter".

### **Gemensam skrivelse nr 1**

(12:34, 12:54 och 12:56)

I den nu utställda detaljplanen för Norra Skuru har den övre vändplanen på Bergkantstigen gjorts ca 4 gånger större än den som presenterades i samrådsplanen. Om vändplanen förstoras innebär det en ökning av gatukostnaderna.

I den reviderade gatukostnadsutredningen sägs att revideringen medför kostnadsbesparing med 610 tkr genom minskat behov av stödmurar på Bergkantsstigen. Den nya vändplanen kräver dock stödmurar och fyllnadsmassor till en höjd av 9 meter mot Skurusundet och inloppet. Den nya vändplanen skulle dessutom sannolikt kräva fler belysningsstolpar jämfört samrådsplanen, och det på sjösidan av vändplanen. Detta har en kostnad som måste redovisas.

### ***Kommentar:***

Det minskade behovet av stödmurar avser inte vändplanen, utan en annan sträcka av Bergkantsstigen. Kostnadsunderlaget räknades inte upp till följd av utökningen av vändplanen. Förslaget till detaljplan har efter utställningen justerats så att vändplanen i princip motsvaras av befintlig yta.

### **Gemensam skrivelse nr 2**

(12:38, 12:39, 12:44, 12:45, 12:46 och 12:123)

1. Skurusundsvägen är en huvudled och kommunerna ska svara för underhåll av sina huvudleder. Vår del av Skurusundsvägen har knappast underhållits alls de senaste fyrtio åren. Vi anser att kostnaderna för upprustning av Skurusundsvägen ska åläggas Nacka kommun.
2. Vi tycker att gångbryggan vid vattnet kunde ha mindre dimensioner och skulle då även bli mindre kostsam.

**Kommentar:**

Se ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Kostnadsunderlag”.

**Sicklaön 12:2**

1. Vi har bekostat vägen till fastigheten och arrenderar för närvarande marken av Nacka Kommun. Hur kommer detta att se ut i detaljplanen? Kommer vi i och med summan för gatukostnaden att lösa ut marken av Nacka Kommun?
2. I gatukostnadsutredningen får vi tillägg (0,3) för obebyggd fastighet. Bygglov är beviljat, byggnation pågår och beräknas vara klar våren 2010. Påverkar det andelstalet?
3. Fastighetens areal är 1180 kvm, inte 1295 kvm som det står i gatukostnadsutredningen.

**Kommentar:**

1. Nej, summan för gatukostnaden inkluderar inte markköp eller ersättningar för rättigheter. Gatukostnadsersättningen avser endast kostnader för allmänna anläggningar (gator mm) inom området.

Befintlig infartsväg är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål, och därmed fastställs den faktiska markanvändningen. Infartsvägen är även reserverad för gemensamhetsanläggning för att utgöra en gemensam infartsväg för 12:2 och för 12:7 (till separat område för parkering).

Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteriförrättning och i förrättningen avgörs även om markområdet ska överföras till 12:2 eller om infartsvägen ska upplåtas med servitutsrätt, samt ersättningsfrågor. Om den mark som är planlagd som infartsväg ska överlåtas genom köp från kommunen är det en särskild fråga som hanteras av berörda fastighetsägare sinsemellan. Nacka kommun såsom markägare representeras av Fastighetskontoret.

2. Enligt gatukostnadspolicyn är ”medgivet bygglov vid tidpunkten för beslut om start-PM avgörande för om en fastighet räknas som obebyggd”. Start-PM för detaljplanen för Norra Skuru godkändes den 14 februari 2005. Bygglov som givits efter denna tidpunkt påverkar inte andelstalet.
3. Den area som anges i gatukostnadsutredningens bilaga 2 är inte fastighetens nuvarande area, utan arean enligt förslag till detaljplan dvs. inklusive tillskottet av mark för infartsvägen. Om området för infartsväg inte kommer att överföras till 12:2 är arean mindre, men det påverkar inte klassificeringen och andelstalet.



### **Sicklaön 12:9**

Som stiftelse har vi till uteslutande ändamål att kostnadsfritt eller mot lägsta avgift bereda semesterhemsvistelse å behövande, företrädesvis kvinnor.

Som vi uppfattat det ska Stiftelsen betala en gatukostnadsersättning på 2 868 724 kr för Sicklaön 12:9. Denna kostnad kommer vi aldrig att kunna betala då vi har en allmän nyttigt ändamål och får i princip inte gå med vinst. I klartext betyder det att vi inte har likvida medel och kan inte bygga upp något nämnvärt kapital.

#### ***Kommentar:***

Stiftelsen har möjlighet att begära anstånd med betalning av gatukostnadsersättningen.

### **Sicklaön 12:12**

1. Jag anser att gångbryggan i sin helhet skall bekostas av kommunen. Eftersom gångbryggan ej utgör angöring för någon fastighet, då fastigheterna vid längs stranden har parkering och soptunnor vid Kungsviksvägen, är den att likställa med strandpromenaden. Kostnaden kan defintivt inte delas mellan gata och park så som det står i gatukostnadsutredningen Jag anser att gångbryggan inte skall byggas om kommunen inte tar hela kostnaden. Den skulle förvisso vara ett trevligt inslag i en strandpromenad, men kostnaden är uppenbarligen för hög. Gatukostnadsutredningen redovisar inte den direkta kostnaden för den, men en gissning är att den är beräknad till ca 3.500.000 kr. Kostnaden för konsolbryggan skulle då utgöra 11% av den gatukostnadsersättning som ska debiteras fastighetsägarna. Det överstiger vida nyttan med konsolbryggan för de boende i Kungsvik.
2. Jag anser att föreslagen lekplats även ska ha en rutschkana.
3. Jag anser att belysningsarmaturer, räcken etc som passar områdets armaturer ska väljas. Omfattningsbeskrivningen talar om "standardarmaturer" vilket antagligen är just sådana man bör undvika.
4. Jag anser att samtliga investeringskostnader för åtgärderna på Skurusundsvägen skall bäras av kommunen, eftersom Skurusundsvägen är huvudled.
5. Jag anser att det utställda materialet mer detaljerat måste redovisa vad de olika åtgärderna kommer att kosta. T ex framgår det inte hur mycket gångbryggan kostar, vad Skurusundsvägen kostar etc. Det gör det omöjligt att värdera nyttan av de olika åtgärderna. Uppenbarligen finns det bättre specifikationer än de som redovisas. T ex står det i gatukostnadsutredningen att kostnaden för konsolbryggan ökat med 2050 kkr, samt att kommunens andel av densamma ökat med 650 kkr. Däremot framgår inte den enskilda posten för konsolbryggan i sammanställningen.

**Kommentar:**

1. Konsolbryggan är kalkylerad till en kostnad av 2 800 000 kr, inklusive projektering, bygg- och projektledning samt belysning. Denna kostnads finansieras till 30 % av kommunen (840 000 kr) för funktionen allmänt gångstråk, respektive 70 % av fastighetsägarna (1 960 000 kr) för tillgängligheten till fastigheterna vid Kungsviken, Gångbryggan är dimensionerad för att kunna användas året om, bl.a. för angöring av räddningstjänst, vilket är en förutsättning för att kunna planlägga området för permanentboende. Se även "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".
2. Utformning av lekplats kommer att studeras i kommande projektering.
3. Val av armaturer med mera kommer att studeras i kommande projektering. Kostnaden för belysning är beräknad utifrån kostnaden för standardbelysning. Om annan dyrare typ av belysningsarmatur väljs vid utbyggnaden kommer kommunen att finansiera merkostnaden, som en följd av att "takpriset" för debitering fastställs vid utställningen.
4. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".
5. Det ligger en avvägning mellan detaljeringsgrad och översiktlighet i det kostnadsunderlag som presenteras. Kalkylunderlaget är alltför omfattande för att redovisas i detalj.

**Sicklaön 12:21**

Den föreslagna gångbron vid berget ej skall byggas. Kostnaden för detta är alldeles för stor, dessutom ser vi ingen som helst fördel för oss då vi ej kommer att nyttja gångbron. Att bekosta en handikappanpassad gångbro som ändå slutar i en "blindarm" (sett ur ett tillgänglighetsperspektiv för allmänheten) verkar väldigt märkligt.

**Kommentar:**

Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

**Sicklaön 12:30**

1. Jag är inte ett dugg intresserad av att betala för bredare vägar t.ex. Högvallavägen och Kungsviksvägen. Sopbilar, lastbilar och brandbilar kommer fram redan idag.
2. Om jag ska vara med och betala, då vill jag ha lyse, bättre väg på Kungsviksvägen 16-22, dvs. den stig som bara kan köras med skottkärra. Hur ska ambulanstransport ske på denna väg? Jag vill ha åtminstone 1 m bred plan väg.
3. Vill påminna om att "spången" längs bergväggen vid Kungsviken är helt obefogad. Det blir bara mer ointressant trafik, vilket medför mer stölder och inbrott samt okynnesåkning av mopeder. Dessutom till en otroligt hög extra kostnad.

**Kommentar:**

1. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".
2. Stigen kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning. Det är upp till deltagarna i gemensamhetsanläggningen att gemensamt iordningställa stigen till lämplig standard med eller utan belysning.
3. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

**Sicklaön 12:31 och 12:52**

1. I Genomförandebeskrivning, bilaga 3, står att 12:31 har infart/angöring via 12:52. 12:31 har egen angöring genom grind till Kungsvikstrappan. Fastigheten saknar bilväg. Gatukostnaden skall sålunda reduceras med 0,3.
2. Under samrådet sades att i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy skulle gångbryggan bekostas av kommunen då gångstråket skall fortsätta längs Skurus stränder och vara till nytta för många fler än de som bor i området. I gatukostnadsutredningen står nu att denna gångväg "Konsolbrygga utmed Kungsviken" planeras bli 2,5 m bred med bärighet 7 ton. Och att fastighetsägarna skall betala 70%. Även gångvägen utmed Kungsviken skall bli 2,5 m bred medan fortsättningen till Ledungsstigen blir 1,5 m. Jag anser att bredd 2,5 m och 7 tons bärighet är att förstöra områdets karaktär och säger: Nej, låt konsolbryggan och gångvägen bli max 1,5 m! Jag anser att kommunen skall bära 100% av investeringskostnaderna och svara för underhåll.
3. Skurusundsvägen är huvudled. Bussarna, som kör Skurusundsvägen i båda riktningarna, betjänar en stor del av Nacka mellan Skuru och Slussen. Ringlinjerna 409, 411 och 449 kör minst 70 turer/dag. Enligt kommunens gatukostnadspolicy och Plan- och bygglagen skall kommunen därför bära 100 % av kostnaderna.

**Kommentar:**

1. Andelstalet för 12:31 reducerades med 0,3 redan i samrådsförslaget och i det förslag till fördelning som ställts ut. Genomförandebeskrivningen justerades redan i utställningsförslaget.
2. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".
3. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

**Sicklaön 12:45**

1. Vi tycker att Skurusundsvägen är en kostnad för kommunen då den inte tillhör området utan är huvudled.
2. Gångbryggan är onödigt bred och kostsam.

**Kommentar:**

Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

### **Sicklaön 12:57**

1. I Norra Skuru föreslår kommunen att klassificera fastigheterna efter storlek, vi föreslår att kommunen fördelar kostnader enligt samma modell som i Björknäs 2, dvs där har ni delat upp tomter med permanenthus, fritidshus respektive obegyggda tomter.(ref: Gatukostnadsutredning för Lilla Björknäs 2, Fördelningsgrund). Kommunen säger att fördelning enligt en klassificering hänvisas till fastighetstypens nytta av nya och/eller förbättrade anläggningarna. Nyttan kan definieras genom fastighetens ekonomiska värdeökning till följd av detaljplanen och dess genomförande. Gällande exempelvis fastighet 12:57, så är den klassad som permanentboende och åtnjuter därmed inte de fördelar kommunen hänvisar till. Om kommunen ändå går vidare med förslaget som finns för Norra Skuru, så yrkar vi på ett lägre andelstal för vår fastighet än det föreslagna, rimligt andelstal kan vara 0,4 istället för 0,7.
2. Vi ställer oss frågande till varför fastighetsägarna ska vara med och bekosta upprustande av Skurusundsvägen, en huvudled som går runt hela Skuru och trafikeras med både motorvägsbuss och lokala bussar (vilket vi givetvis är tacksamma för!).

### **Kommentar:**

1. Norra Skuru skiljer sig på flera sätt från de vanligen förekommande förnyelseområdena i kommunen, som ligger till grund för den fördelningsprincip som utvecklats och används t ex i Lilla Björknäs 2. Att tillämpa den principen för Norra Skuru innebär att man inte tar hänsyn till de speciella förutsättningarna, och de faktorer som i detta fall har större betydelse för nyttan. Ett av motiven till att permanentklassificerade fastigheter har ett lägre andelstal i den fördelningsgrund som anges i gatukostnadspolicyn, och som tillämpas i Lilla Björknäs, är att dessa antas redan vara bebyggda i enlighet med den byggrätt som ges i planen, och att värdeökningen av detaljplanen och dess genomförande därmed blir mindre än för t.ex. fastigheter som är bebyggda med fritidshus. I Norra Skuru har dock många fler fastigheter än de permanentklassificerade redan bebyggts till den storlek som tillåts enligt den nya detaljplanen, dvs att byggrätt ges mer eller mindre för redan befintliga byggnader. Därmed kan nyttan inte kopplas till denna grund på samma sätt som i andra områden. Se även Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, "Motiv för klassificering och andelstal". Med hänsyn till att speciella förhållanden råder inom Norra Skuru, på olika grunder för olika fastigheter, har detta förslag till särskild fördelningsgrund utarbetats. Endast två fastigheter har invändningar på förslaget, vilket får tolkas som att huvuddelen av fastighetsägarna i området finner fördelningen som skälig. Exploateringsenheten kan därför inte finna skäl för att fastigheten 12:57 ska ges ett lägre andelstal på annan grund än övriga fastigheter i området.
2. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

### Sicklaön 12:69

1. Vi anser att kostnaderna för naturmarken i sin helhet ska betalas av kommunen dvs skattebetalarna. Därmed ska de kostnader som fördelas i området vara  $23\,267\,00 - 1\,794\,00 = 21\,473\,000$  kr.
2. En fördelning på skälig och rättvis grund ska ske efter mätbar rättvisa. Denna rättvisa bestäms av den byggrätt som detaljplanen redovisar för varje fastighet. Tomtytan har i detta sammanhang ingen betydelse, eftersom det bara får byggas ett hus på varje tomt. Den skäliga grunden är ett mått på den nytta fastigheter har av att nya gator anläggs. För befintliga fastigheter är nyttan begränsad. Nyttan är större för de fastigheter som kan delas eftersom den tillkommande tomten ökar fastighetens marknadsvärde avsevärt. Störst nytta har de fastigheter som kan delas i fler än två tomter och betecknas som exploateringsområde eftersom de får den största ökningen av marknadsvärdet.

Vi yrkar därför på en fördelningsgrund enligt följande:

Befintliga fastigheter- 0,5

Befintliga fastigheter som kan delas i två tomter 1,0

Fastigheter som kan indelas i fler än två tomter 3,0

Detta resulterar i följande vid fördelning av beloppet 21 473 000 kr:

Antal byggrätter		Andelstal	Delkostnad	Kr/byggrätt
Befintliga	68	0,5	3 842 537	56 508
Tillkommande	9	1,0	1 017 142	113 016
Exploator	49	3,0	16 613 321	339 047
Summa:	126	-	21 473 000	-

Vi yrkar därför att den gatukostnad som kan komma ifråga för vår fastighet ska bestämmas till högst 56 000 kr.

3. Att fördela kostnaderna utifrån tomtytter är oskäligt, och uträkningsmodellen med ”språngvis höjning” är godtycklig. Tomter med 1 kvm skillnad i storlek kan få 30-40 tkr i skillnad på gatukostnaderna. Hur hittade man på gränserna 800 respektive 1600 kvm? Rent sakligt finns inget som talar mer eller mindre för att lägga gränsen vid vilket tal som helst t.ex. 734 eller 755 såväl som 800. Kommunen har tillgång till de exakta tomtareorna men väljer ändå att klumpa ihop dem i grupper. Varför i just tre grupper, varför inte i 4 eller 12? Eller 78 ”grupper”, som ju är den enda korrekta modellen om nu tomtytan alls skulle ha varit en rättvis grund. Det är godtyckliga antal grupper, med godtyckliga gränser och godtyckliga uppräkningsfaktorer.

**Kommentar:**

1. De kostnader för park och natur som ingår i kostnadsunderlaget avser såväl grönområden som gångvägar och lekplats mm. Kommunen betalar de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet, t.ex. strandpromenaden och del av kostnaden för gångbryggan. Att området i övrigt innehåller grönområden och parkanläggningar är till störst nytta för de boende i området.
2. Exploateringsenheten håller med om att tillkommande tomter får anses ha en större nytta än befintliga, och att de därmed ska ha en större andel av kostnaderna. Den fördelningsgrund som föreslås i gatukostnadsutredningen medför en större skillnad mellan bebyggda befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter än enligt fastighetsägarnas egna förslag. Att en tillkommande fastighet inom ett exploateringsområde har 200 % större nytta av anläggningarna än enstaka tillkommande fastigheter kan exploateringsenheten inte finna belägg för. Fastighetsägarnas yrkande på skäligt belopp enligt sitt eget förslag till kostnadsunderlag och fördelningsgrund saknar även dessvärre relevans eftersom antalet tillkommande byggrätter inom exploateringsområden enligt de utställda förslaget inte är 49 st, utan 31 st och det totala antalet byggrätter är 107, inte 126. En beräkning enligt fastighetsägarna förslag till fördelningsgrund med det antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan och gatukostnadsutredningen resulterar därmed i andra belopp.
3. I Norra Skuru är det stora skillnader på fastigheternas storlek, från 210 kvm till 2 386 kvm. Att fördela kostnaderna i direkt proportion till tomtarea ger en alltför stor skillnad mellan olika fastigheter, en skillnad som inte kan motiveras av skillnad i nytta. Gatukostnadspolicyn anger att det i områden med stor differens mellan tomtstorlekarna är motiverat att en viss del, t ex 20 %, av kostnadsunderlaget fördelas med tomtarean som grund, och att ännu större andel kan vara motiverat i områden där byggrättens storlek är kopplad till tomtarean. Den byggrätt som föreslås i detaljplanen är inte direkt kopplad till fastighetens storlek, men den är en av faktorerna för byggrättens omfattning. Därför utgörs förslaget av tre ”storleksgrupper”.

I planeringssammanhang är en ”normaltomt” för en frilliggande villa mellan 800 och 1 500 kvm. En tomt som är mindre än 800 kvm betraktas som en ”liten tomt”. Därför har 800 kvm valts som den lägre gränsen. En dubbelt så stor tomt har valts som den övre gränsen. De tre grupperna är alltså ”normaltomt” respektive, mindre eller större. En fördelning utifrån byggrätten enligt förslag till detaljplan, med ”normalstor” (120 + 30 kvm) respektive mindre och större byggrätt ger motsvarande resultat för klassificering i tre grupper..

Den enda uppräkningsfaktor som används är faktorn 2,0 som används för en tillkommande tomt inom respektive ”storleksgrupp”, vilket är i enlighet med gatukostnadspolicyn- att en tillkommande tomt ska betala dubbelt så mycket som en befintlig.

### **Sicklaön 12:85**

Med nuvarande förslag får 12:85 mindre byggrätt än omgivande fastigheter. Dessutom är över 1000 kvm prickat. Är detta ett straff för att jag inte ville dela fastigheten så att kommunen får in dubbla anslutningsavgifter? Då skulle byggrätten vara den dubbla. Är byggrätt något man kan köpa eller muta sig till?

### ***Kommentar:***

Följande grundprincip gäller: en fastighet/tomtenhet enligt detaljplanen = en byggrätt för friliggande villa = skyldighet att betala gatukostnadsersättning för en tomt. En tillkommande tomt ges en byggrätt för en friliggande villa och, enligt fördelningsgrunden, skyldighet att betala gatukostnadsersättning för en tillkommande fastighet. Denna princip gäller lika för alla.

## **BILAGOR**

Bilaga 1 Sammanställning av inkomna synpunkter, tabell.

Bilaga A Skrivelser från fastighetsägare, detaljplan och gatukostnadsutredning för Norra Skuru.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Susanne Moberg  
Exploateringsingenjör

I arbetet med redogörelsen över utställning har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.  TYRÉNS, uppdragsnr 217272