



SAMRÅD 2

KFKS 2017/77

Projekt 9434

SAMRÅDSREDOGÖRELSE, Bilaga 5

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, december 2018

Inledning

Förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet i Boo har upprättats. Parallellt med planarbetet pågår en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningens handlingar i samråd 1 var utarbetade bland annat utifrån de förutsättningar som samrådsförslaget till detaljplan innehåller och fördelningsområdet omfattar befintliga och tillkommande fastigheter som ingick i förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet.

Samråd 1 om gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick under tiden 2 maj till 16 juni 2017. Alla samrådshandlingar fanns tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet. Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse som utgör en planhandling till granskningshandlingarna av detaljplanen.

Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till samrådsmöten i form av ”öppet hus” i Nacka stadshus den 22 och 30 maj 2017 för förslag till gatukostnadsutredning samt förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet. Under samrådsmötet lämnades information om den planerade utbyggnaden av gator och VA i området. Gatukostnadsutredningens förslag till fördelningsområde, åtgärder och kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter samt beräknade kostnader redovisades. Under samrådsmötet gavs tillfälle för berörda fastighetsägare och övriga att ställa frågor om och lämna skriftliga synpunkter på det presenterade förslaget.

Under samrådstiden har 25 fastigheter inom fördelningsområdet inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen. Synpunkterna har i huvudsak omfattat anläggningarnas utformning/standard, redovisning av kostnadsposter och kostnad/andelstal för dem som redan bekostat en upprustning. Efter samrådstiden har ytterligare fyra fastigheter inkommit med synpunkter.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Under samrådtiden har 20 stycken synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från totalt 25 fastigheter. Efter samrådtiden inkom ytterligare tre stycken synpunkter från totalt fyra fastigheter. I detta avsnitt, som består av fyra delar, besvaras synpunkterna. I avsnittets första del besvaras två generella återkommande synpunkter avseende vägstandard och kostnadsredovisning. I den andra delen besvaras ett standardbrev. I den tredje och fjärde delen finns inkomna synpunkter sammanfattade och bemötta.

Inkomna synpunkter har lett till följande förändringar av gatukostnadsutredningen:

- Utformningen av gatukostnadsutredningen så att informationen ska framgå tydligare.
 - Förbättrad och mer utförlig sammanfattning.
 - Informationstext har flyttats till en bilaga till gatukostnadsutredningen.
- Nya andelstal för exploateringar där radhus får ett lägre andelstal än flerbostadshus.

Generella synpunkter

Vägstandard

Flera fastighetsägare har haft synpunkter på vägstandard. Synpunkterna berör tidigare vägupprustning, vägbredder, gångbanor, snöröjning, hastigheter och farthinder.

- Vägarna i västra delen av fördelningsområdet rustades upp för ca 10 år sedan och godkändes då av kommunen.
- Snöröjningen har fungerat bättre på föreningens vägar genom åren i jämförelse mot kommunala vägarna längre bort.
- Dyra bredare vägar med gångbanor behövs inte. Uppsamlingsvägarna borde dimensioneras för 30 km/h för att minska kostnaderna. Att öka hastigheten från 30 km/h till 40 km/h skulle medföra en försämrad boendemiljö.
- Den föreslagna gångbanan (2 meter bred) längs med Evedalsvägen borde ha högst samma bredd som Gustavsviksvägens gångbana (1,5 meter). Därmed elimineras också en del inlösen och släntintrång.
- Det är överflödigt att etablera BK1 i området eftersom samtliga tillfartsvägar till området har BK2 eller lägre. Om detta ändå ska göras bör denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen.
- Notering om anläggning av farthinder saknas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

När vägarna i västra delen av fördelningsområdet rustades upp gjordes det för att uppnå de krav som VA-huvudmannen ställer vid enskilt huvudmannaskap.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmän plats, vilket föreslås i planförslaget för Solbrinken-Grundet. Att fastighetsägare själva vill svara för till exempel snöröjning är inte ett tillräckligt starkt skäl för att kommunen ska föreslå fortsatt enskilt huvudmannaskap.

När kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats rustar kommunen upp anläggningarna till kommunal standard. Den standard som föreslås i Solbrinken-Grundet är för områdets behov och enligt ortens sed (kommunens standard). Den föreslagna vägbredden på de flesta vägarna är 4,5 meter och innebär att det går att möta andra fordon,

blir vägarna smalare än så måste mötesfickor anläggas. Kommunens erfarenhet är att det i slutändan inte är kostnadsbesparande att bygga 3,5 meters-vägar på grund av mer komplicerad utbyggnad.

Gångbanor behövs för de oskyddade trafikanterna. Kommunen anser att det är bättre att gångbanorna är 2,0 meter breda, bland annat för snöröjningen, vilket därför ska vara standard. Bärighetsklass (BK) handlar om dimensionering för tung trafik och påverkar normalt inte dimensioneringen på lokalgator eftersom andelen tung trafik är så låg. Det finns inga planer på att anlägga farthinder i området.

Kommunen anser att uppsamlingsgator behövs. För att få till ett fungerande vägnät behövs uppsamlingsgator som matar trafiken till huvudgatorna, till exempel Gustavsviksvägen. Den största skillnaden mellan lokalgator och uppsamlingsgator, förutom att uppsamlingsgator är försedda med gångbanor, är vilken typ av asfalt de beläggs med. I övrigt skiljer inte mycket i uppbyggnaden. Uppsamlingsgatorna ska ha 30 km/h och dimensioneras därefter. Informationen om 40 km/h var felaktig och har reviderats.

Kostnadsredovisning

Flera fastighetsägare har lämnat synpunkter på att de kostnader som ingår i kostnadsunderlaget borde redovisas och specificeras bättre. Även de kostnadsökningar som uppstår på grund av att VA-ledningar läggs under vägarna ska redovisas och föras till underlaget för anläggning av VA.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Anläggande av VA-ledningar under vägen leder inte till högre kostnader, eftersom vägen inte får högre standard än vad som annars hade varit fallet. Det är trafikbelastningen och platsförutsättningarna/markförhållandena som är avgörande för gatornas dimension och uppbyggnad. När kommunen bygger gator ställs därför samma krav på uppbyggnaden oavsett om VA-ledningar förläggs i gatan eller inte. Dessutom uppstår samordningsvinster när VA kan anläggas samtidigt som vägen byggs om.

Kostnaderna i förra samrådsskedet var baserade på anläggningarna som är beskrivna i PM Väg (bilaga 4 till gatukostnadsutredningens handlingar i samråd 1). Underlaget bestod av en förstudie (systemhandlingar), vilket betyder att kostnaderna är grovt uppskattade. Till samråd 3 har nya mer detaljerade handlingar tagits fram och kalkylen har uppdaterats. I gatukostnadsutredningens kapitel "Kostnadsunderlag" framgår hur stor beräknad samordningsvinst som har fördelats från VA till väg.

Standardbrev

Sju fastigheter har lämnat in i princip identiska synpunkter.

Sammanfattning av ”standardbrevet”:

1. Fastigheterna ligger i redan detaljplanelagt område och har redan bekostats med gatukostnadsersättning för upprustning av vägarna.
2. Merparten av övriga fastigheter inom det nya detaljplaneområdet har haft nytta av den genomförda förbättringen under de senaste 10 åren utan att erläggas gatukostnadsersättning.
3. Nyttan för fastigheterna vid genomförande av ny detaljplan begränsas till marginellt större byggrätter, mindre breddningar av vägarna samt anläggande av trottoar.
4. Inga särskilda förstärkningsåtgärder av vägarna behövs. Detta beror på den upprustning av gatan som redan bekostats. Storleksordningen på uttag av gatukostnader kan därför hållas för oskälig eller så saknas grund helt för uttag av gatukostnader.
5. Kommunen har tagit begränsad hänsyn till fastigheternas tidigare kostnader och vägarnas befintliga skick. Den första gatukostnaden för fastigheter inom befintliga detaljplanerna borde dras av från gatukostnaden som krävs denna omgång. För att därmed betala likvärdig summa som permanentboende utanför detaljplanelagt område får betala eller så saknas grund helt för uttag av gatukostnader då vägarna redan har rustats upp.
6. Nacka kommuns planerade uttag är inte skäligt och rättvist, varför en kraftigt sänkt kostnad mot föreslagen, borde vara att vänta.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Fastigheterna som ligger i redan detaljplanelagt område har idag enskilt huvudmannaskap och har inte tidigare betalat gatukostnadsersättning till kommunen. Eftersom de befintliga vägarna är en gemensamhetsanläggning gällde Anläggningslagens bestämmelser vid den förra upprustningen. Då fördelas kostnaderna i en anläggningsförrättning. När kommunen övertar huvudmannaskapet, rustar upp vägarna till kommunal standard och tar ut gatukostnadsersättning sker det enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen.
2. Upprustningen som gjordes för ca 10 år sedan var till nytta för de fastigheter som ingår i anläggningsbeslutet och som delade på kostnaderna i anläggningsförrättningen.
3. Kommunen anser att förbättrad standard på vägar och övrig allmän plats i området innebär fördelar för fastighetsägarna och att det därför är rimligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har tagit hänsyn till att nyttan för fastigheterna inom befintliga detaljplaner är mindre genom att föreslå ett reducerat andelstal.
4. Att det inte behövs markförstärkningsåtgärder beror inte på den tidigare upprustningen och innebär inte heller att kostnaderna är oskäliga. Eftersom fastigheterna har nytta av upprustningen finns det grund för uttag av gatukostnadsersättning.
5. Kommunen har inte haft för avsikt att genom det reducerade andelstalet fullt ut kompensera för fastigheternas tidigare kostnader. Anläggningar har en avskrivningstid och värdet på vägarna idag motsvarar därför inte det belopp som fastighetsägarna betalade till vägföreningen för upprustningen. De föreslagna

gatukostnaderna motsvarar inte heller, på grund av det reducerade andelstalet, de beräknade kostnaderna för att ytterligare rusta upp vägarna till kommunal standard. Utöver kostnader för upprustning av vägarna ingår även kostnader för upprustning av parkmark i kostnadsunderlaget.

6. Skälig och rättvis grund innebär att underlag och bedömningar ska vara sakliga och baserade på fakta. Fastigheter med samma förutsättningar ska behandlas lika. Vid behov ska kostnaderna differentieras. Eftersom kostnadsfördelningen ska upplevas som rimlig för alla är det inte heller möjligt att sätta ett för lågt andelstal för en viss kategori eftersom det är orättvist mot de andra kategorierna.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare under samrådtiden

Backeböl I:194

Fastigheten ingår inte i detaljplan Solbrinken-Grundet och ska enbart vara ersättnings-skyldig vid kostnader inom DP235. Servitutet för anslutningsväg förpliktar inte fastigheten till ersättande av aktuella gatukostnader till kommunen. Förslaget innebär att fastigheten skulle betala gatukostnadsersättning i två detaljplaner/två gånger, vilket är orimligt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Planområde och fördelningsområde för gatukostnader behöver inte vara identiska. Eftersom fastigheten har direkt nytta av vägupprustningen enligt planförslaget (som innebär att fastigheten får en skaftväg till vägnätet inom fördelningsområdet) föreslås den ingå i fördelningsområdet. Det är alltså planförslaget och inte servitutet som är anledningen till att fastigheten föreslås ingå i fördelningsområdet.

Om fastigheten planläggs och/eller kommunen övertar huvudmannaskapet för annat till fastigheten angränsande område, kommer fastigheten inte att betala gatukostnadsersättning till kommunen ytterligare en gång.

Backeböl I:374

Baggensviks tomtägarförening kräver att en öppen redovisning görs som visar hur mycket kostnaden för gatorna ökar p.g.a. att ledningar för VA läggs under vägbanken. Föreningen yrkar att den ökade kostnaden för vägbanken p.g.a. att VA-ledningar läggs under vägen ska föras till underlaget för anläggning av VA.

Tomtägarföreningen yrkar att uppsamlingsvägarnas vägstandard ändras så att den dimensioneras för hastigheten 30 km/h eftersom det torde medföra kostnadsbesparingar.

När det gäller båtklubben ifrågasätter tomtägarföreningen grunden för beräkningen. De anser att gatukostnaden för Baggensviks båtklubb är ekonomiskt orimlig. Föreningen yrkar på att gatukostnaden för båtklubben sätts ner till att motsvara 0,05 andelar per externt uttyrd bryggplats.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Hur kostnader fördelas mellan gata och VA beskrivs i avsnitt Kostnadsredovisning.

Synpunkten angående hastighet och standard för uppsamlingsvägarna besvaras i avsnitt Vägstandard.

Andelstalet för bryggplatser är beräknat utifrån antal trafikrörelser som en båtplats ger upphov till, enligt samma princip som förskolans andelstal. Nyttan för fastighetsägaren att

få väganslutning till en verksamhet är inte beroende av ifall bryggplatserna hyrs ut till närboende eller externt. Andelstalet är också jämförbart med vad båtklubbar i tidigare förnyelseområden har tilldelats vid uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:403

Fastigheten används som permanent bostad varför avgiften enligt gatukostnadsutredningens fördelning bör justeras från fritidshus till permanentbostad.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Vid bedömningen av andelstal är det bygglov och gällande områdesbestämmelser som är underlag. Användningen påverkar inte bedömningen. Fastigheten är en fritidshusfastighet enligt områdesbestämmelserna och huvudbyggnaden har bygglov för fritidshus.

Fastighetsägarens synpunkter under punkt 2 och 3 rörande buller och avstyckning av fastigheten besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:404

Fastigheten används som permanentbostad varför gatukostnadsutredningens fördelning bör justeras från fritidshus till just permanenthus. Således blir andelstal och kostnad mindre.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Vid bedömningen av andelstal är det bygglov och gällande områdesbestämmelser som är underlag. Användningen påverkar inte bedömningen. Fastigheten är en fritidshusfastighet enligt områdesbestämmelserna och huvudbyggnaden har bygglov för fritidshus.

Backeböl I:416

Det var väldigt kort tid mellan samråd och slutdatum för att lämna in synpunkter. Det är mycket information att hinna läsa på och ta in på mycket kort tid. Vi står bakom synpunkterna från Backeböl 1:374 gällande gatukostnader. Kommunen borde ta ett större ansvar i frågan om gatukostnader. Den föreslagna gatukostnadsfördelningen strider mot likabehandlingsprincipen och är inte proportionerlig då kostnaderna blir oskäligt höga och nyttan i beslutet uteblir för många. Vi har inga planer på att bygga ut vårt hus eller att sälja och därför kommer den tänkta värdeökningen att utebli för vår del. Det finns en klar risk att de höga kostnaderna kommer innebära att flera fastighetsägare tvingas överväga att flytta. Vi vill inte tvingas till försäljning pga att kostnaderna för gatorna drar iväg. Det är orimligt att vi som fastighetsägare ska betala för upprustning av kommunens vägar. Andelen kostnader som läggs över på fastighetsägare har ökat, detta strider mot likabehandlingsprincipen. Det är principiellt fel att lägga så stora kostnader på fastighetsägare som genom förvärvet av sin fastighet redan betalat en gång för infrastrukturen. I de områden i Nacka där man kommit lite längre i detaljplanprocessen har det skett orimliga ökning av gatukostnaderna. Det verkar inte finnas något tak för gatukostnaderna. Vi vill bo kvar i Nacka med undrar om det är möjligt efter att ha sett hur gatukostnaderna skenar och ställer oss mycket frågande till om kostnaderna för gatorna ens kan bli så dyra som de blir och att ingen från kommunens sida ifrågasätter detta. Det summeras kanske med att man gör lika på exploateringskostnaderna som entreprenörer och förädlare får betala och de gatukostnader som fastighetsägarna får betala. Vi har inte köpt fastigheten för att spekulera eller som något slags förädlingsprojekt. Vi kommer inte kunna räkna hem några pengar om vi inte säljer. En entreprenör väljer om det är lönt att gå in i affären men vi kan bara acceptera och hoppas på att kostnaderna inte ökar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Exploateringsenheten Nacka håller med om att det var mycket material att läsa igenom och information att ta till sig. Därför var samrådstiden nästan sju veckor, mer än dubbelt så länge som lagen kräver vid plansamråd (PBL 5 kap. 11a §). Dessutom har ändringar gjorts i utformningen av gatukostnadsutredningen för att informationen ska bli tydligare.

I Nacka kommun betalar fastighetsägare gatukostnader. För att uppnå förutsägbarhet och likabehandling finns beslutade riktlinjer. Exploateringsenheten Nacka bedömer att gatukostnaderna som föreslås i Solbrinken-Grundet är skäligen och ligger på samma nivå eller under vad kommunen tidigare tagit ut. Kommunen anser att förbättrad standard på vägar och övrig allmän plats i området innebär fördelar för fastighetsägarna och att det därför är rimligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har beslutade betalningsvillkor som bland annat syftar till att ingen ska behöva flytta. Ett annat skäl till att kommunen tar ut gatukostnadsersättning är att det fortfarande finns många fastighetsägare i förnyelseområdena som inte betalar kommunalskatt i Nacka. Tillkommande fastigheter tilldelas högre andelstal eftersom dessa inte tidigare betalat för den befintliga infrastrukturen. Att ersättningsnivån skiljer mellan olika fördelningsområden strider inte mot likabehandlingsprincipen eftersom förutsättningarna varierar.

De föreslagna gatukostnaderna i samrådsskedet för Solbrinken-Grundet är beräknade utifrån den förprojektering som är gjord för området. De höga kostnaderna kommer av att området är planerat på 30-40-talet för fritidshusbebyggelse där man inte alls har tagit hänsyn till topografi och andra förutsättningar för vägarna. Det finns ett kostnadstak då gatukostnaderna beräknas och bestäms på förhand och motsvarar kommunens genomsnittliga kostnader för utbyggnad. Om det skulle visa sig att kostnaderna blir oskäligt höga jämför kommunen kostnadsunderlaget.

När fler och fler väljer att bosätta sig i ett område som är planerat och avsett för fritidshusbebyggelse är kommunen skyldig att genomföra de åtgärder som krävs för att anpassa området för permanentbebyggelse. Vad gäller de gatukostnader som fastighetsägare får betala så skiljer dessa sig bland annat på följande sätt gentemot exploateringskostnader; det beslutas om ett kostnadstak och det finns möjligheter till anstånd och avbetalningsplan. Dessa förmånliga villkor har inte exploatorerna.

Fastighetsägarens synpunkter under rubrikerna VA-anslutning, utbyggnad prickmark, markintrång och viss förtätning mm berör inte gatukostnadsutredningen och besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:431 och I:432

Mark som berörs av inlösen vill fastighetsägaren byta mot mark på allmänning bredvid fastigheten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkten berör inte gatukostnadsutredningen och besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:435

Tidsbegränsningen på 10 år innan avgiften för styckningslotten måste betalas in är för kort. Minst 20 år känns rimligare, om det inte är möjligt att inte ha någon tidsbegränsning alls.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning ska gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas faktureras senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt. Kommunens betalningsvillkor innebär att det är möjligt att få en avbetalningsplan om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren.

Backeböl I:454

Dyra bredare vägar med gångbanor behövs inte. Snöröjningen har fungerat bättre på föreningens vägar genom åren i jämförelse mot kommunala vägarna längre bort. Att tvinga fram nya bostäder via delning av tomter på grund av extrema avgifter för oss skattebetalare är riktigt dåligt. Trafiksituationen i länet är redan ansträngd och lokala bussar går för sällan och uteblir vid snöfall med mera. Informationen från kommunen är förvirrande och svåröverskådlig.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Den standard som föreslås är för områdets behov och enligt ortens sed. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman för allmän plats. Se avsnitt Vägstandard.

Avstyckningar och förtätning i planförslaget är förslagna utifrån en planmässig lämplighetsbedömning och fastighetsägares egna önskemål. Det är fastighetsägaren själv som sedan lämnar in ansökan till lantmäterimyndigheten om att stycka sin fastighet. Vid fördelningen av gatukostnaderna är det rimligt att de som inte tidigare varit med och bekostat befintliga gator står för en större andel.

Exploateringsenheten Nacka beklagar att informationen upplevts som förvirrande och svåröverskådlig. Ändringar har gjorts i utformningen av gatukostnadsutredningen för att göra informationen tydligare.

Fastighetsägarens synpunkter angående förskolan och avloppssystem berör inte gatukostnadsutredningen och besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:516

Förstår att man på sikt behöver rusta upp vägarna, men vill att kommunen tar hänsyn till att de som bor på Lillsvängen redan har betalat en kostnad för vägen. Att betala ytterligare 71 000 kronor känns för mycket och inte rättvist. Önskar att kostnaden blir lägre än vad som är angivet i planförslaget.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen har tagit hänsyn till att de som bor på Lillsvängen redan har rustat upp vägarna genom att föreslå ett lägre andelstal jämfört med andra permanentklassade fastigheter. Se även exploateringsenheten Nackas kommentar i avsnitt Standardbrev.

Fastighetsägarens synpunkter angående träd och naturmark berör inte gatukostnadsutredningen besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:519

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Den föreslagna gångbanan (2 meter bred) längs med Evedalsvägen borde ha högst samma bredd som Gustavsviksvägens gångbana (1,5 meter). Därmed elimineras också en del

inlösen och släntintrång. Vägbreddningen väster om Evedalskrönet borde påbörjas ca 20 meter längre norrut.

Det är överflödigt att etablera BK1 i området eftersom samtliga tillfartsvägar till området har BK2 eller lägre. Om detta ändå ska göras bör denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen. Att öka hastigheten från 30 km/h till 40 km/h skulle medföra en försämrad boendemiljö. Vi saknar också en notering om anläggning av farthinder.

De kostnadsposter som ingår i kostnadsunderlaget borde redovisas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev.

I planförslaget är vägområdet bredare väster om Evedalskrönet, detta beror dock inte på att vägen blir bredare utan för att förutsättningarna på platsen leder till att det behövs större slänter. Evedalsvägen föreslås bli 5,0 meter bred längs hela sträckningen (förutom vid vägporten under Värmdöleden).

Synpunkterna gällande gångbanan, bärighetsklass, hastighet och farthinder besvaras i avsnitt Vägstandard.

Synpunkten gällande redovisning av kostnadsposter besvaras i avsnittet Kostnadsredovisning.

Fastighetsägarens synpunkter under rubrik Evedalsvägen och Gator och trafik besvaras även i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:523

Kommunen har sagt att priset skulle bli reducerat för dom som redan har betalat en gång för VA och vägarna. Dessutom var det inte så länge sen dom gjordes och då godkändes av kommunen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

De fastigheter som redan har bidragit till en upprustning av vägarna föreslås få ett lägre andelstal än andra permanentklassade fastigheter, se även exploateringsenheten Nackas kommentar i avsnitt Standardbrev.

När kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats rustar kommunen upp anläggningarna till kommunal standard, se avsnitt Vägstandard.

Backeböl I:525

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Eftersom syftet med detaljplanen ej är avsett att gynna de som för närvarande är fastighetsägare inom planområdet utan att detta är mer en angelägenhet för kommunens allmänna stadsplanering bör således gatukostnaderna betalas ur kommunens gemensamma budget.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev.

Planförslaget gynnar nuvarande fastighetsägare på så vis att kommunen övertar huvudmannaskap för vägar och övrig allmän plats. Planförslaget innebär också ökade byggrätter för många fastighetsägare. Enligt kommunens riktlinjer så ska fastighetsägarna

bära de kostnader som uppstår för att ett område ska uppfylla lägsta godtagbara krav utifrån detaljplanen, dess syfte och andra normer. Endast i den del kostnaderna överstiger den nytta fastighetsägare har av vidtagna åtgärder jämkar kommunen kostnadsunderlaget.

Backeböl I:526

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Kommunen borde stå för kostnaden för gångbanan (2 meter bred) längs med Evedalsvägen. Den ska ha högst samma bredd som Gustavsviksvägens gångbana (1,5 meter). Därmed elimineras också en del intrång på befintliga fastigheter. För att slippa Evedalskrönet borde trafiken ledas via Solbrinken.

Det är överflödigt att etablera BK1 i området eftersom samtliga tillfartsvägar till området har BK2 eller lägre. Om detta ändå ska göras bör denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen. Att öka hastigheten från 30 km/h till 40 km/h skulle medföra en försämrad boendemiljö, tidsvinsten är obetydlig. Vi saknar också en notering om anläggning av farthinder.

Fastigheten får inte någon ytterligare nytta av de föreslagna förändringarna. Däremot ökar nackdelarna med ökad trafik utmed Evedalsvägen förbi tomten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev.

Vilken gata som ska ha vilken funktion avgörs framför allt i planprocessen. Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att det inte borde innebära någon kostnadsbesparing att göra Solbrinken till uppsamlingsgata istället för Evedalsvägen eftersom vägområdet där är smalare vilket leder till ökade kostnader för inlösen av mark.

Fastigheten har nytta av den standardhöjning som väguppbyggnaden ger upphov till. Syftet med gatukostnadsutredningen är att fördela kostnaderna för kommunens åtgärder på allmän plats utifrån nyttan av föreslagna åtgärder i kostnadsunderlaget. Ändrade hastigheter och trafikökning påverkar inte bedömningen.

Synpunkterna gällande gångbanan, bärighetsklass, hastighet och farthinder besvaras i avsnitt Vägstandard.

Fastighetsägarens synpunkter under rubrik Evedalsvägen och Gator och trafik besvaras även i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl I:530

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Hänvisar även till två rättsfall som kan anses vara vägledande, RÅ 1988 ref. 41 samt RÅ 1991 ref. 17. Båda fallen rör fastigheter som oskäligt och orättvist bekostas med gatukostnader av kommun där nytta för berörda fastigheter saknas eller är marginell och kommunen inte tagit tillräcklig hänsyn till befintligt vägnät. I båda fallen har utfallet varit gynnande för fastighetsägarna. Med bakgrund av detta anför vi att kommunen saknar grund för uttag av gatukostnader från fastigheten eller att kommunen planerar ta ut för stora gatukostnader från fastigheten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev.

I båda rättsfallen som fastighetsägaren hänvisar till är omständigheterna andra än i Solbrinken-Grundet. I RÅ 1988 ref. 41 förorsakades behovet av upprustning av den planerade förtätningen i ett område som redan hade kommunalt huvudmannaskap, dessutom hade befintliga och tillkommande fastigheter tilldelats samma andelstal.

Även i RÅ 1991 ref. 17 hade befintliga och tillkommande fastigheter tilldelats samma andelstal. Men till skillnad mot det förra fallet så var huvudmannskapet tidigare enskilt. I domen framgår att planläggningen och de arbeten den sammanhänger med innebär "... fördelar för den befintliga bebyggelsen" samt att det "... inte kan ... komma i fråga att dessa fastigheter helt befrias från skyldigheten att ta del i kostnaderna för arbetena."

I Solbrinken-Grundet differentieras fördelningsgrunden; befintlig och tillkommande bebyggelse får olika andelstal. Behovet av upprustning beror på att idag enskilda vägar ska rustas upp för att uppnå kommunal standard, vilket alltså även innebär fördelar för den befintliga bebyggelsen. Därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning från fastigheten.

Backeböl 1:531

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet. Hänvisar även till två rättsfall som kan anses vara vägledande, RÅ 1988 ref. 41 samt RÅ 1991 ref. 17.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev och exploateringsenhetens kommentar på synpunkten från Backeböl 1:530.

Backeböl 1:532

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet. Hänvisar även till två rättsfall som kan anses vara vägledande, RÅ 1988 ref. 41 samt RÅ 1991 ref. 17.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna besvaras i avsnitt Standardbrev och exploateringsenhetens kommentar på synpunkten från Backeböl 1:530.

Backeböl 1:568, 1:569 och 1:570

Vill göra en egen väg inom fastigheterna och anser att avgiftsprövningen bör spegla denna insats och utvärderas i förväg beträffande andelstal.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Syftet med gatukostnadsutredningen är att fördela kostnaderna för kommunens åtgärder på allmän plats och tar normalt inte hänsyn till eventuella åtgärder på kvartersmark.

Fastighetsägarens synpunkter angående släntövertaganden samt utformning av väg- och parkering besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl 1:584

Har lämnat in synpunkter i enlighet med standardbrevet.

Nyttan av genomförandet av en ny detaljplan är begränsad för fastigheterna inom befintliga detaljplaner och till och med kan ses som en försämring eftersom hastigheten och trafiken på Evedalsvägen riskerar att öka.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkterna i enlighet med standardbrevet besvaras i avsnitt Standardbrev.

Syftet med gatukostnadsutredningen är att fördela kostnaderna för kommunens åtgärder på allmän plats utifrån nyttan av vidtagna åtgärder i kostnadsunderlaget. Ändrade hastigheter och trafikökning påverkar inte bedömningen.

Backeböl 1:601

Kan kostnaden per andel ändras efter att vägarna har blivit färdigbyggda? Finns det en specificerad uträkning på gatukostnaderna?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kostnaderna kommer att indexjusteras när entreprenaden handlats upp, vilket troligen innebär en ökning. Kostnaderna i gatukostnadsutredningens handlingar inför samråd 2 är baserade på en noggrannare utredning av vägutbyggnaden. Vid granskningen av gatukostnadsutredningen sätts ett kostnadstak. Om de faktiska utbyggnadskostnaderna blir högre än kostnadstaket står kommunen för fördyringen. Blir de faktiska kostnaderna lägre faktureras fastighetsägarna enligt det lägre beloppet. Detta innebär att kostnaden per andel inte ändras efter att vägarna har blivit färdigbyggda, utöver indexjusteringen, så länge inte summan av andelstalen ändras.

Frågan om uträkning besvaras i avsnittet Kostnadsredovisning.

Backeböl 1:612

Ordnar och bekostar samt flyttar kommunen de växter och anläggningar som behöver rivras eller flyttas vid omprojektering? Måste vi stå för nya kostnader?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastighetsägare kommer att få ersättning för de tomtanläggningar på inlöst del av egen fastighet som behöver rivras på grund av utbyggnaden. Ersättningen bestäms av lantmäterimyndigheten och ingår i kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningen. Rivning av tomtanläggningar ingår i kostnadsunderlaget och utförs av kommunens anlitade entreprenör vid utbyggnaden.

Fastighetsägarens synpunkter under punkt 2 och 3 besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl 1:756

Om dagvattenhantering eller liknande ska utföras på fastigheten önskas en dialog med kommunen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Synpunkten berör inte gatukostnader och besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Backeböl 1:775

Två fastigheter kommer att ha sina anslutningar mot Ringleksvägen (utanför fördelningsområdet) och kommer att behöva betala vägavgift till vägföreningen tills kommunen övertar huvudmannskapet för den vägen. Kan man göra en gatukostnadsutredning med denna

förutsättning? Vi förutsätter att de två fastigheterna inte kommer att debiteras av fler gatukostnader i samband med framtida planläggning av Ringleksvägen.

Vi vill få en förklaring om vem som sköter framtida underhåll och vill veta ersättningen för markintränet för den del av Ringleksvägen som kommunen kommer överta från vägföreningen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Ja, det är möjligt att inkludera fastigheter som inte har utfart direkt till gatorna som rustas upp i fördelningsområdet. I och med den parallella processen när detaljplan och gatukostnadsutredning tas fram samtidigt blir det tydligast om fastigheter som kan nybildas i och med planförslaget också ingår i gatukostnadsutredningen. Normalt sett erlägger fastigheter gatukostnadsersättning till kommunen endast en gång.

Ersättning för den del av Ringleksvägen som övertas av kommunen ingår i post Ersättning för markinlösen. Ersättningsnivån bestäms av Lantmäterimyndigheten vid övertagandet, om inte annat är avtalat. Frågan om underhåll och process för övertagande, samt fastighetsägarens synpunkter under punkt 3, besvaras i samrådsredogörelsen för detaljplan Solbrinken-Grundet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare efter samrådstiden

Backeböl I:37 och I:38

Gatubyggnadskostnaden för dessa två fastigheter är alldeles för hög.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Det är rimligt att den som har möjlighet att bygga fler bostäder på sin fastighet betalar mer än vanliga fastigheter. Gatukostnadsutredningen har ändrats så att radhus får ett lägre andelstal än flerbostadshus.

Backeböl I:446

På grund av tillgänglighetskrav och annat kommer vi inte kunna/vilja uppföra mer än fyra hushåll på fastigheten. Beräkningen för gatukostnad och genomförande skall därför utgå från en lägenhetsyta på 230 m² istället för 100 m² (byggyta 920 m²/4 = 230 m²).

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsutredningen har ändrats så att radhus får ett lägre andelstal än flerbostadshus.

Backeböl I:473

Undrar varför vi betalar för fritidshustaxa när vi är ett permanentboende. Vill veta vilka de olika kategorierna är, respektive vilka kriterier varje kategori har och hur man har kommit fram till att kostnaden skall fördelas mellan kategorierna för att lättare förstå varför vi har hamnat i kategorin stort fritidshus.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Vilka kategorier som finns beskrivs i gatukostnadsutredningen. De olika kategorierna får olika andelstal för att fördela kostnaderna utefter vilken nytta de olika fastighetstyperna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Utgångspunkten för befintliga bostadsfastigheter är att de har olika förutsättningar enligt nuvarande bestämmelser. När den nya detaljplanen träder

i kraft kommer alla ha i princip samma byggrätt och förutsättningar. Underlag för bedömningen av vilken kategori en fastighet tillhör har varit detaljplaner/områdesbestämmelser och beviljade bygglov. Detaljplan/områdesbestämmelser reglerar vilken byggrätt fastigheten har idag, och beviljade bygglov hur byggrätten utnyttjats. Vi har inte tittat på användningsätt eller mantalsskrivning. Anledningen till att Backeböl 1:473 bedömts som "fritidshus stort" är att byggrätten på fastigheten idag är 75 kvm, och att byggloven som finns på fastigheten ligger inom den byggrätten.

Det är många som permanentbor i småhus/enbostadshus på fastigheter avsedda för fritidshusbebyggelse med maximal byggrätt om 75 kvm. Eftersom det är så många fritidshusfastigheter som är permanentbebodda så har vi i Solbrinken-Grundet föreslagit att inte göra så stor skillnad mellan andelstalen för permanenthus och fritidshus stort. I Solbrinken-Grundet har vi alltså redan tagit hänsyn till att det inte är så stor skillnad i nytta mellan "fritidshus" och "permanenthus". Exploateringsenheten Nacka anser att ingen ytterligare indelning av kategori "fritidshus" med avseende på låg respektive hög standard ska göras.

Till samråd 2 har kategori "fritidshus stort" bytt namn till "småhus, mellan".

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef

Tina Edén
Projektingenjör