

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen, Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten januari 2011.

SAMMANFATTNING

Samråd om gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen pågick under tiden 18 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan.

Under samrådet har synpunkter inkommit från nio fastigheter inom fördelningsområdet.

Den mest förekommande synpunkten, från åtta fastigheter, avser klassificeringen av den egna fastigheten. Två fastigheter framför att hela kostnaden ska bäras av kommunen. En fastighetsägare menar att de inte har utfart direkt till Vikingshillsvägen och därför inte ska betala för upprustningen. Tre fastighetsägare motiverar sin synpunkt med att de är permanentboende och betalar skatt till kommunen.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag eller fördelningsområde. Fördelningsgrunden justeras genom att tillägget för handelsändamål tas bort.

Andelstalet för den befintliga skolan ändras från 4,0 till 2,5 med hänsyn till att skolan är en befintlig anläggning och verksamhet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGOR.....	9

BAKGRUND

Förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, har upprättats. Syftet med detaljplanen är att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden. En utbyggnad av vägen är nödvändig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av norra Boo. Målet med en utbyggnad och förbättring av vägen är att nå god tillgänglighet och framkomlighet för ett permanent boende i området. För att uppnå en god och trafiksäker samhällsbyggnad minimeras antalet utfarter mot Vikingshillsvägen.

För fastigheterna inom kvartersmark är syftet med detaljplanen är att omvandla området från fritidshusområde till område för permanentboende, och att förse området med kommunalt vatten och spillvatten.

Gatukostnadsutredningen är utarbetad bl a utifrån de förutsättningar som förslaget till detaljplan innehåller och fördelningsområdet omfattar befintliga och tillkommande fastigheter som ingår i förslag till detaljplan Vikingshillsvägen Boo, samt de två fastigheter utanför planområdet som har angöring direkt till Vikingshillsvägen inom detaljplaneområdet.

Fördelningsområdet omfattar 34 befintliga fastigheter för bostadsändamål, varav en även omfattas av handelsändamål, samt den befintliga Backeboskolan. Enligt detaljplaneförslaget kan 3 nya tomter bildas genom delning av befintliga fastigheter. Två av de befintliga fastigheterna ska sammanläggas till en tomt med tre parhus.

SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen, Boo pågick från den 18 maj till och med den 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga". Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 10 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1.

INKOMNA SYNPKUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 34 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en befintlig skoltomt, Backeboskolan. Under samrådtiden har skrivelser med synpunkter inkommit från nio fastigheter. Synpunkterna har sammanställts i en tabell, se bilaga 2. Bilagan består även av kopior av inkomna skrivelser från fastighetsägare.

Under samrådtiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Kummelnäs 1:263

Kommunen borde självklart ta på sig kostnaderna för utbyggnaden av Vikingshillsvägen ensamt, då området numera bebos av många permanent bofasta som betalar skatt och därför borde kunna kräva att området har en väg med någorlunda kollektivtrafik.

Kommentar:

Huvuddelen av kostnaderna, 75 % (ca 33,7 av totalt ca 4,9 miljoner kr), finansieras av kommunen via skattemedel. Kommunen (= skattebetalarna) finansierar funktionen huvudgata som omfattar merstandard för busstrafiken (ökad bredd och bärighet) inkl busshållplatser mm, kostnader för markinlösen och släntintrång samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan.

Fastighetsägarna inom detaljplanen betalar sin andel av kostnaderna som motsvarar utbyggnad av en lokalgata och halva kostnaderna för gångbanan. Det vore inte rättvist att fastighetsägarna vid Vikingshillsvägen inte ska betala för "sin lokalgata", när alla andra i liknande områden som omvandlas från fritidsboende till permanentboende får göra det.

Kummelnäs 1:277

Enligt gatukostnadsutredningen ska min fastighet betala 170 680 kr. Om ni hade klassat min fastighet för permanent boende hade avgiften varit 42 670 kr lägre. Jag har bott på fastigheten sedan 1989 och betalat en ansevärd kommunalskatt under den här tiden. Varför ska jag betala den högre avgiften?

Kommentar:

Av rättvise- och likställighetsskäl har en entydig fördelningsgrund eftersträvat och klassificeringen enligt tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig. Samma fördelningsgrund i har tillämpats i gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen.

Fastigheten omfattas av byggnadsplan B 166 som vann laga kraft 1987, och med bestämmelsen "f" för fritidshus. Klassificeringen för bebyggda fastigheter utgår alltså från de regler som gäller för själva fastigheten, oberoende av om någon bor permanent på fastigheten eller inte.

Kummelnäs 1:279

Andelstalet för fastigheten är angett till 0,8. I dokumentationerna ser jag att detta är för fritidshus och klassning 221. Min fastighet är klassad som 220 och ett åretruntboende enligt taxeringen, då borde den ha belagts med andelstalet 0,6, eller?

Kommentar:

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats med utgångspunkt från gatukostnadspolicyn och bestämmelserna i gällande byggnadsplan. För fastigheten gäller byggnadsplan B 166 som vann laga kraft 1987. Enligt denna är fastigheten klassificerad som fritidshus. Klassificeringen för bebyggda fastigheter påverkas inte av fastighetstaxeringen.

Kummelnäs 1:313

Fastigheten har i detta sammanhang klassificerats som fastighet med tillstånd att driva handel. Detta är ett helt inaktuellt tillstånd som jag önskar indraget. Det är mer än 10 år sedan någon handel bedrevs på fastigheten.

Kommentar:

Detaljplanen kommer att justeras genom att bestämmelsen som medger handelsändamål tas bort. Fastighetens andelstal ändras från 1,0 till 0,6.

Kummelnäs 1:898

Fördelningen av kostnader är orättvis och har fattats på felaktiga grunder. Kommunen har inte tagit hänsyn till huruvida fastighetsägaren faktiskt också är skattebetalare.

Klassificeringen har sin grund i byggnadsplan B 166 från 1989, där ett hus klassats som "fritidshus" trots att de alltid fungerat som permanenthus. Att bestraffa de hus som de facto används (och har de senaste 50 åren använts) som permanentboende och betalat skatt till Nacka kommun är oskäligt.

Vi kräver en omfördelning av kostnaderna som bättre speglar kopplingen mellan fastighetsägare och skattebetalare. Allt annat vore orättvist och skevt, då beslutet för 20 år sen inte har något med rådande förutsättningar att göra. Skillnader på över 33 % mellan två grannar som båda lever och betalar skatt i Nacka får också anses som oskäligt.

Kommentar:

Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa den plan- och bygglagens regler om gatukostnader. Det är grundat på att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden.

Fördelningen enligt plan- och bygglagen bestämmelser ska grundas på just nyttan för olika fastighets- och bebyggelse typer. "Nyttan" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna. Fastigheter som får möjlighet till ändrad användning, t.ex. från fritidshus till villa för permanentboende, bedöms få en högre nytta.

Klassificeringen som grundas på tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig, och utgår alltså från de förhållanden som gäller för själva fastigheten, oberoende av vem som äger fastigheten.

Velamsund 1:297

Skånska Gården har en infart från Vikingshillsvägen och därför borde Velamsund 1:295 och 1:297 belastas med en gatukostnad. Vidare har Skånska Gården en infart från Sommarbovägen som inte ska inkluderas i denna utredning, men som visar att det finns två infartsvägar till två fastigheter.

Vi skulle vilja få en jämförelse av kostnaden för liknade gatuutbyggnadsprojekt i kommunen, t ex Kummelnäsvägen eller liknande.

Kommentar:

Via den gemensamma infartsvägen har båda fastigheterna, Velamsund 1:295 och 1:297, in- och utfart direkt till Vikingshillsvägen. De betraktas därmed på samma sätt som andra fastigheter som delar gemensamma infarter, som t ex Velamsund 20:1, 20,3 och 20:6 respektive föreslagna parhus inom Velamsund 1:167- 168. Likaså förutsätts att nya tillkommande fastigheter genom avstyckning delar infartsväg med stamfastigheten.

En möjlig alternativ infartsväg påverkar inte bedömningen. Fastigheter med utfartsförbud mot Vikingshillsvägen ingår inte i detaljplanen för Vikingshillsvägen och inte heller i fördelningsområdet för gatukostnaderna.

En jämförelse med kostnaderna avseende Kummelnäsvägen finns i gatukostnadsutredningen under rubriken "Motiv för generell jämkning". Samtliga aktuella gatukostnadsutredningar i kommunen finns att läsa på kommunens hemsida under "Bo & Bygga/Planering och utbyggnad/Gatukostnader".

Velamsund 14:18

”En utbyggnad av vägen är nödvändig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av Norra Boo”. Hur kan då några enskilda fastighetsägare utmed Vikingshillsvägen tvingas betala denna utbyggnad, som om den vore en lokalgata? Vikingshillsvägen kan aldrig betraktas som en lokalgata. Av säkerhetsskäl vill kommunen minimera antalet utfarter på Vikingshillsvägen, varför vi - utan alternativ utfart - är ännu färre som skall bekosta vägutbyggnaden, trots att övriga också kommer att utnyttja den upprustade vägen. Hade kommunen tagit ut vägtull hade samtliga som nyttjar vägen fått betala, men nu ska vi, ett begränsat antal fastighetsägare betala upprustning åt alla som använder vägen.

Ska vi i en förlängning också betala underhåll, potthål, snöröjning etc? Antingen ska kommunen stå för hela kostnaden eller så ska alla användare vara med och betala. Denna upprustning hade dessutom aldrig kommit på tal om inte kommunen samtidigt anlagt VA utmed vägen. Således får vi betala VA-anläggningen två gånger.

Fördelningen av andelstalen är svårförstålig och schablontal blir godtyckliga. Som exempel ska 14:18 belastas med drygt 85 000 kr i merkostnad (som obebyggd) än grannarna intill.

Kommentar:

Kommunen bygger ut Vikingshillsvägen därför att det finns ett stort behov av förbättringar i Norra Boo. Detta är en följd av den utveckling som sker, med att allt fler väljer att bosätta sig permanent inom områden som tidigare var avsedda för fritidsbebyggelse. Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa lagens regler om gatukostnader. Syftet är att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden.

Huvuddelen av kostnaderna, 75 % (ca 33,7 av totalt ca 4,9 miljoner kr), finansieras av kommunen via skattemedel. Kommunen (= skattebetalarna) finansierar funktionen huvudgata som omfattar merstandard för busstrafiken (ökad bredd och bärighet) inkl busshållsplatser mm, kostnader för markinlösen och släntintrång samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan.

Fastighetsägarna inom detaljplanen betalar sin andel av kostnaderna som motsvarar utbyggnad av en lokalgata och halva kostnaderna för gångbanan. Det vore inte rättvist att fastighetsägarna vid Vikingshillsvägen inte ska betala för ”sin lokalgata”, när alla andra i liknande områden som omvandlas från fritidsboende till permanentboende får göra det. Kostnader för underhåll och drift finansieras via skattemedel. Utbyggnaden av VA-finansieras genom avgifter enligt kommunens VA-taxa och belastar inte gatukostnaderna.

Enligt Plan- och bygglagens regler om gatukostnader ska kostnaderna fördelas mellan fastigheterna "efter skälig och rättvis grund". Rättvisa och skälighet är tyvärr inga begrepp som är objektivt allmängiltiga och fastställda, utan är i stor utsträckning subjektiva. Nacka kommun har tagit beslut om en gatukostnadspolicy som anger riktlinjer för fördelningen. Denna policy har i sin tur en grund utifrån den fördelningsmodell och praxis som utvecklats under åren, och som flertalet politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig.

Vid fördelning enligt en klassificering hänvisas till fastighetstypens nytta av nya och/eller förbättrade anläggningarna. "Nytta" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna. Mot den bakgrunden har en obebyggd fastighet generellt bedömts ha större nytta i relation till tidigare bebyggda fastigheter.

Förslaget till detaljplan kommer att justerats enligt fastighetsägarnas önskemål och medger delning av fastigheten. Se samrådsredogörelsen för förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo. Därmed tillkommer andelstal 2,0 för tillkommande tomt och det totala andelstalet för fastigheten blir 3,0.

Velamsund 20:1

Med anledning av den föreslagna fördelningen av kostnaderna för upprustningen av Vikingshillsvägen vill jag uppmärksamma att fastigheten inte gränsar direkt till Vikingshillsvägen då det finns en kort "väg" ägd av kommunen mellan fastigheten och Vikingshillsvägen.

Denna väg måste upprustas, och eftersom den vägen då blir lokalgata, bör inte kostnaderna för Vikingshillsvägen belasta fastigheten utan enbart sin andel för upprustningen av lokalgatan mellan Vikingshillsvägen och fastigheten.

Kommentar:

Den nämnda infartsvägen utgör kvartersmark enligt förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen och att den ska utgöra en gemensam väg för fastigheterna 20:1, 20:3 och 20:6 i form av en gemensamhetsanläggning. Denna infartsväg kommer alltså inte att vara lokalgata och allmän plats.

Den gemensamma infartsvägen betraktas som en del av fastigheten på samma sätt som andra gemensamma infarter, och som t ex en skiftväg, med utfart direkt till Vikingshillsvägen. I kommunstyrelsens beslut om start-PM för detaljplanen anges tydligt att "gatukostnader motsvarande lokalgata ska fördelas på de fastighetsägare som direkt eller indirekt har utfart mot Vikingshillsvägen".

Eventuell upprustning av den gemensamma infartsvägen ska utföras och bekostas av fastighetsägarna som kommer att ha del i den föreslagna gemensamhetsanläggningen., så som alla andra fastighetsägare ansvarar för den egna infartsvägen inom kvarteretsmark. Se även samrådsredogörelsen för förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo.

Velamsund 20:2, Backeboskolan

Kostnadsfördelningen för de föreslagna åtgärderna är inte rimlig med tanke på den ekonomiska nytta som skolan kan få. Skolan har å ena sidan många barn som kan dra nytta av trottoaren, men vi anser att nyttoeffekten är delad för samtliga i Boo-området m fl. Vi anser att det finns en generell nytta för en större grupp Nackabor än områdeskopplat.

Den ekonomiska nyttan för skolans del kan helt bortses ifrån. Skolan har funnits under lång tid och någon ny verksamhet har inte uppstått genom den nya planen. Det är högst tveksamt om skolans värde ökar genom planen och det är svårt att i det fall det finns en ekonomisk nytta, hur den i så fall kan komma skolan eller dess förening till nytta.

Kommunen har ett intresse att inte försvåra driften av skolan som redan idag har det relativt besvärligt att få plus och minus att gå ihop. Att området behöver en skola ligger i alla kommunmedborgares intresse.

Skolan ansöker om jämkning av avgiften och hoppas på kommunens förståelse.

Kommentar:

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. "Nyttan" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även bygggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning.

Någon grundprincip för andelstalet för skolor finns inte angiven i kommunens gatukostnadspolicy, och det finns ingen praxis för andelstalet utifrån tidigare områden, eftersom det inte finns så många skoltomter i dessa områden. Därför har andelstalet konstruerats utifrån en jämförelse med praxis för tillkommande förskolor (andelstal 1,0 per avdelning).

Exploateringsenheten delar uppfattningen att den befintliga skolans direkt ekonomiska nytta är begränsad och föreslår att andelstalet sänks från 4,0 till 2,5. I gatukostnadsutredning för "Långvägen och Skymningsvägen" har en befintlig förskola givits andelstalet 2,4. Förslaget andelstal för befintlig skola är marginellt högre då en skolas verksamhet är mer omfattande än en förskola.


BILAGOR

- Bilaga 1 Minnesanteckningar från samrådsmöte 2010-06-10
(Exklusive bilaga närvarolista)
- Bilaga 2 Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Pia Björnhård
Exploateringsingenjör

I arbetet med samrådsredogörelsen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.  **TYRÉNS**, uppdragsnr 219382.