

## UTLÅTANDE

### **avseende inkomna synpunkter på utställd gatukostnadsutredning med förslag till uttag och fördelning av gatukostnader gällande område för detaljplan för Bo 1:502 m.fl. Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. samt fastigheter med utfart mot Kullstigen**

Gatukostnadsutredning med förslag till uttag av gatukostnadsersättningar och fördelning av ersättningar har varit utställd under tiden 15 april till och med 9 maj, 2005. Förslaget har varit utställt dels i stadshuset, dels i biblioteken i Nacka Forum och Orminge. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Underrättelse om utställningen har skickats till alla berörda fastighetsägare inom detaljplanen.

Under utställningstiden inkom sex skrivelser från ägare till fastigheter inom området. Dessutom har inkommit kompletterande material från en fastighetsägare för att visa på av denne tidigare nedlagda kostnader. Inkomna skrivelser och kompletterande material redovisas i separat bilaga. De inkomna skrivelserna tar upp synpunkter på den egna fastighetens klassificering, anläggningarnas nytta för den egna fastigheten, önskan om ändrade och generösare villkor för uppskjuten betalning när fastigheten används som fritidsfastighet men även några frågor som inte har direkt koppling till gatukostnadsärendet. De inkomna skrivelserna har i ett fall angående justering av gatukostnadsersättningen på grund av skaftväg lett till en justering av kostnaden för den enskilda fastigheten. För en fastighet, Bo 1:316, där kompletterande material inlämnats har andelstalet reducerats med 50 % med hänsyn till tidigare nedlagd kostnad. I övrigt har synpunkterna inte föranlett någon ändring av gatukostnadsutredningen.

### **Kortfattad sammanfattning av skrivelser och Exploateringsenhetens kommentarer**

██████████, Bo 1:765 (18) har synpunkter på att klassificeringen av fastigheten ska vara fritidshus, något som han tidigare fått besked om. Han har tidigare fått bygglov för fritidshus beviljat 2004 och avsåg att uppföra det våren 2005.

#### **Exploateringsenhetens kommentarer:**

Efter överväganden efter samrådet kom Exploateringsenheten fram till att fastigheten inte bör klassas som fritidshus eftersom fastigheten fått bygglov så sent som år 2004 då kommunen redan beslutat om förnyat detaljplanearbete. Fastigheten var då bebyggd med hus utan taxerat byggnadsvärde. Föreslagen

brytpunkt för klassificering, år 2003, som är tidpunkten för omstart av detaljplanearbetet innebär att fastigheten är att betrakta som obebyggd när gatukostnaderna ska fördelas. Exploateringsenheten beklagar att vi i ett tidigt skede i samband med samrådet gav ett förhastat besked.

[REDACTED], **Bo 1:303 (19)** önskar en ändrad klassificering av fastigheten från fritidshus till permanent i likhet med fastigheten Bo 1:302 eftersom den sedan sommaren 2003 bebos permanent.

**Exploateringsenhetens kommentarer:**

Fastigheten Bo 1:303 har till skillnad mot Bo 1:302 inget bygglov som helårsbostad. Fastighetsägarens önskemål tillgodoses därför inte.

[REDACTED], **Bo 1:893 (20)**, framför att de vill ha viktsandelen för fastigheten ändrad från 0,8 till 0,6 och klassificeringen ändrad till permanent eftersom de bebos fastigheten permanent sedan år 2000 och att även tidigare fastighetsägare bebott fastigheten permanent.

**Exploateringsenhetens kommentarer:**

Fastigheten har inte bygglov som helårsbostad och klassas därför inte som permanent.

[REDACTED], **Bo 1:300 (21)** har samma invändningar som under samrådet. Han påtalar dessutom att andra sidan av hans skrivelse inte återgivits i samrådsredogörelsen. Han framför att han under många år använt fastigheten som fritidsfastighet och den gått i arv i hans släkt sedan 1940-talet. Han vänder sig emot att fastigheten kommer att belastas av kostnaderna för exploateringen området innan det värde som därigenom uppkommer kan realiseras genom att den utvidgade byggrätten utnyttjas. Han har f.n. inga planer på att bygga permanent bostad eller att sälja fastigheten. Det upprustade gatunätet och de nya VA-anläggningarna är till begränsad nytta då befintligt sommarvatten täcker behovet för fritidsbostaden. Den sammanlagda kostnaden för gator och VA är så pass hög att fastigheten kanske måste säljas. Det är inte rimligt att kommunens ambition att exploatera området för permanentbostäder ska framtvinga fastighetsförsäljningar. Den kostnad som uppstår när detaljplanen genomförs är inte heller skälig i förhållande till fastighetens nytta av anläggningarna. Nyttan uppkommer först när fastigheten bebyggs enligt detaljplanen eller när den säljs. Sammanfattningsvis kräver Kreuger att förslaget modifieras så att möjlighet ges till uppskov med betalning av gatukostnader och VA-avgifter till dess nyttan av dessa anläggningar realiseras genom nybyggnad eller en försäljning.

**Exploateringsenhetens kommentarer:**

Exploateringsenheten beklagar att andra sidan av fastighetsägarens brev i samrådet inte kom med i trycket. I exploateringsenhetens sammanfattning av inkomna synpunkter fanns trots det fastighetsägarens synpunkter redovisade.

Det är inte kommunens ambitioner att exploatera området för permanentboende som utgör grund för pågående aktiviteter, utan det är den ofrånkomliga utvecklingen inom Storstockholm inom väl belägna fritidsområden där fritidshus i ökande utsträckning tas i anspråk för permanent bosättning. De nya kommunmedborgarnas stegrade krav på kommunen att bevilja bygglov för utbyggnader utlöser till slut åtgärder för att tillgodose dessa krav, samtidigt som behov av att bygga ut kommunalt VA successivt har uppstått. Fritidshusområden, som sålunda omvandlas till permanent boende, förlorar sin karaktär som fritidshusområde i och med den nya detaljplanen, då alla som länge väntat på att få bygga ut nu kan göra detta, samtidigt som möjlighet till kommunal VA-anslutning ges.

Värdet för fastigheterna av de nya gatorna uppkommer när dessa kan tas i bruk även om nyttan just då realiseras. Betalningsskyldigheten för vägen inträder när den kan användas för ”avsett ändamål” (och efter avsänd faktura).

Betalningsskyldigheten för uppkomna gatukostnader och VA-avgifter följer strikta bestämmelser för att klarhet ska råda på fastighetsmarknaden. För lån till gatu- och va-kostnader i avvaktan på försäljning eller nybyggnad finns ju fullgod säkerhet i fastigheterna genom den värdeökning som den nya detaljplanen och de nya anläggningarna medför. Vissa kommuner ger mot säkerhet i fastigheten och ränta möjlighet till avbetalning för fastighetsägaren till dess byggnation sker på fastigheten. I Nacka prövas detta från fall till fall. Rätten till avbetalning gäller för dem som bor permanent på fastigheten och har små ekonomiska medel.

I och med att vatten- och avloppsledning dras i området kräver kan sommarvatten endast fås från den egna förbindelsepunkten för vatten- och avlopp och då efter avtal med kommunen.

██████████, **Bo 18:28 (22)**, önskar ett förtydligande som gäller hans fråga i samrådet avseende prickad mark (ej tillåten för bebyggelse) mot granntomten som i gällande plan är 10 m istället för 4 m i liknande fall. Han frågar om 10 m kravet kommer att gälla för några andra fastigheter i den nu aktuella detaljplanen (Dalkarlsvägen m.fl.) där en villafastighet gränsar mot en villa som ingår i en angränsande detaljplan.

#### **Exploateringsenhetens kommentarer:**

Denna fråga har är inte av betydelse i gatukostnadssammanhang och tas därför inte upp nu. (Fastighetsägaren har fått muntligt svar).

██████████, **Bo 1:502 (23)** anser att hennes fastighet måste förses med skaftväg för att hon ska kunna stycka fastigheten i två tomter som båda ska få möjlighet till en störningsskyddad miljö – med avstånd från Boovägen. Hon önskar därför en justering av ersättningsbeloppet för hennes fastighet i likhet med andra fastigheter som tvingas anlägga skaftväg för att kunna stycka.

#### **Exploateringsenhetens kommentarer:**

Med hänsyn till åberopade skäl justeras gatukostnadsutredningen.

██████████, **Bo 1:757** har muntligen framfört att hennes fastighet fått bygglov som helårsbostad och att dokument som visar detta finns på kommunen.

**Exploateringsenhetens kommentarer:**

Vid den checkning mot bygglovarkiv som gjorts ses att bygglovet gäller tillbyggnad av fritidshus och huset klassas därför som fritidshus.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Ingrid Johansson  
Exploateringsingenjör