



Dnr KFKS 2018/922
Projekt 9428

Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Fågelstigen, Nacka kommun

Samrådsredogörelse

Exploateringsenheten Nacka, januari 2020

Samrådet

Samråd om gatukostnadsutredning för Fågelstigen pågick under tiden 20 februari till 5 april 2019, parallellt med samråd för förslag till detaljplan Fågelstigen. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits 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.

Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte i form av ”öppet hus” i Stadshusets entré den 12 mars 2019. Samrådsmötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för Fågelstigen. Under samrådsmötet lämnades information om den planerade utbyggnaden av gator och VA i området. Förslag till fördelningsområde, beräknade kostnader och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter redovisades.

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för Fågelstigen. Gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse innehåller endast synpunkter eller del av synpunkter hänförliga till gatukostnadsutredningen. Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Fågelstigen.

Under samrådstiden har fyra fastigheter inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen. Synpunkterna har handlat om:

- Gatukostnader för styckningslotter till fastigheter som redan erlagt gatukostnader.
- Felaktig kategorisering.
- Invändning mot att kommunen tar ut gatukostnader. Ifrågasättande av om det är lagligt.
- Ifrågasättande av vad andelstalen grundas på.

- Fastigheten har ej tillfart till gata som byggs om.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar:

- Alla nya byggrätter (styckningslotter) som tillkommer med anledning av förslag till detaljplan för Fågelstigen tilldelas andelstal oavsett var infart anordnas. Detta påverkar Lännersta 24:4 och Lännersta 1:836.
- Därmed justeras fördelningsområdet så att även Lännersta 1:836 ingår. Fastigheten får andelstal 2,0 (andelstal 0 för permanentus som redan har betalat gatukostnader + andelstal 2,0 för styckningslotten).
- Kategori litet fritidshus ändras så att fastigheter med taxerat byggnadsvärde under 250 000 kronor tillhör kategorin, istället för 200 000 kronor. Detta påverkar Lännersta 1:825.

Dessutom har följande förändringar gjorts i gatukostnadsutredningen:

- Fastigheterna Lännersta 24:2, 24:3 och 1:668 utgår ur fördelningsområdet eftersom att fastigheterna inte ska erlägga gatukostnader. Bakgrunden är att fastigheternas tidigare erlagda gatukostnadsersättning är jämförbar med den nivå för permanentus (andelstal 0,6) som läggs fast vid granskning av gatukostnadsutredningen för Fågelstigen. Om kostnadsnivån för gatornas upprustning skulle ha ökat mellan samrådet och granskningen var avsikten att justera upp dessa fastigheters andelstal i samband med granskningen så att de sammanlagt (tidigare erlagd gatukostnad + ytterligare gatukostnad) skulle få betala samma summa som övriga fastigheter i Fågelstigen med andelstal 0,6 (permanentus). Detta blir dock inte aktuellt eftersom att beloppet vid granskning av gatukostnadsutredningen inte har ökat.
- Även Lännersta 24:1 utgår ur fördelningsområdet och ska inte erlägga gatukostnader på grund av att:
 - Fastigheten inte längre ingår i detaljplan för Fågelstigen och erhåller därmed ingen möjlighet till avstyckning,
 - Fastigheten har tidigare erlagt gatukostnadsersättning som ligger i samma nivå för permanentus (andelstal 0,6) som nu blir aktuellt i Fågelstigen.
- Lännersta 1:812 har fått justerat andelstal till 2,6 (0,6 för permanentus och 2,0 för styckningslott) på grund av att detaljplanen föreslår att fastigheten ska kunna styckas.
- Kalkylen har uppdaterats med anledning av att en noggrannare projektering av vägarna gjorts. Två övergångsställen och åtgärder för dagvattenhanteringen har tillkommit. Samordningsvinst på grund av samtidig utbyggnad av vatten- och avloppsledning är avräknad.
- Motiven till val av kategorier beskrivs utförligare.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Fyra fastigheter har inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen under samrådtiden.

Lännersta 1:794

Det framstår som fel att fastigheter som betalat gatukostnad tidigare inte ska betala för sin styckningslott nu. De kommer annars dra stor ekonomisk nytta av att de inte fick styckningen i samband med tidigare gatukostnadsuttåg. Att de inte har infart till de vägar som nu rustas upp ska inte påverka då man måste se det utifrån att upprustningen gjorts i ett sammanhang. Den totala nyttan och värdeökningen genom styckningslotten ska därmed beaktas nu. Därtill ställer sig fastighetsägaren frågande till att styckningslotten för Skogsgläntans väg 6 kommer att ha infart från Telegramvägen.

Har även lämnat in synpunkter på planförslaget.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen delar bedömningen att detaljplan och gatukostnader ska ses i ett sammanhang och det är därför processerna sker parallellt. I gatukostnadsutredningen ska både nyttan av upprustade vägar och plannytta vägas in, därav de olika kategorierna med olika andelstal. Därför ändras andelstalet för berörda fastigheter (Lännersta 1:836 och 24:4) så att de får andelstal 2,0 för sina styckningslotter.

Lännersta 1:814

Anser att kostnadsfördelningen är felaktig eftersom huset är i fint skick och inte ska rivras. Mycket välbyggt och högt värde. Helt fel att fastigheten skulle få ett större värde än grannfastigheterna, tvärt om.

Har också starka invändningar mot det politiska beslutet att låta fastighetsägarna betala kommunens väg. Undrar om det verkligen är förenat med svensk lagstiftning att göra så. De jurister fastighetsägaren talat med säger att det är tveksamt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

I gatukostnadsutredningens samrådshandlingar har kommunen föreslagit att befintliga fastigheter ska delas in i tre kategorier; en kategori för de fastigheter som har beviljats bygglov för permanenthus samt två kategorier för fritidshus (litet respektive stort) beroende på byggnadsvärdet för huvudbyggnaden i fastighetstaxeringen. I samrådet föreslogs att litet fritidshus skulle definieras utifrån att det hade mindre än 200.000 kronor i taxerat byggnadsvärde. Stort fritidshus definierades utifrån taxerat byggnadsvärde mer än 200.000 kronor. Detta kan ha upplevts som orättvist för ägaren till Lännersta 1:814. Denna gräns föreslås därför justeras i granskningshandlingar till 250.000 konor för att det ska bli så rättvist som möjligt. Det vill säga litet fritidshus ska ha taxerat byggnadsvärde mindre än 250.000 kronor och stort mer än 250.000 kronor. Detta innebär att Lännersta 1:814 behåller sitt andelstal som litet fritidshus och att andelstalet för Lännersta 1:825 ändras från stort till litet fritidshus.

Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning. Frågan har prövats i flera rättsfall med positivt utfall för berörda kommuner.

Lännersta 1:821

Ifrågasätter hur det kommer sig att andelstalen grundas både på ”klassificering” och dubbel ”byggrätt”. Den ursprungliga fastigheten består ju av ett fritidshus på en tomt = andelstal 0.8 och sedan tillkommer möjligheten att avdela denna tomt till ytterligare en tomt = andelstal 1.

Det kommer innebära ett komplicerat markarbete för att kunna bebygga och utnyttja den halva av tomten som ligger närmast Fågelstigen. Om dessutom hälften (150 kvm) av marken inte skulle få bebyggas pga betydelsefullt vegetationsområde, borde då inte vårt andelstal sänkas med 10% till 2,5?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Andelstalet för möjligheten att stycka föreslås vara 2,0 - inte 1,0. Föreslaget andelstal för fastigheten avser därmed det befintliga fritidshuset och en ny byggrätt (styckningslott). Det vill säga totalt 2,8.

Kommunen bedömer att fastigheten går att avstycka och bebygga med föreslagen byggrättsstorlek trots prickmarken. Fastigheten har därmed full nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Kostnaden för att bygga varierar mellan olika fastigheter men är ingenting som normalt vägs in i gatukostnadsutredningen. Det är flera fastigheter inom området som har prickmark och där omfattande markarbeten kommer behövas för den nya bebyggelsen. I det avseendet avviker inte Lännersta 1:821 så att särskild hänsyn måste tas.

Lännersta 24:1

Anser att den föreslagna styckningsloten ska ha infart från Telegramvägen. Eftersom styckningsloten ej har någon nytta av den nya vägen är jag inte villig att betala någon vägavgift.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen har beslutat att alla nya byggrätter som tillkommer med anledning av detaljplan Fågelstigen ska ingå i gatukostnadsutredningen, oavsett var infart anordnas. Se svar till Lännersta 1:794 ovan.

Lännersta 24:1 har dock utgått ur detaljplanen i samband med att detaljplanen ställs ut på granskning. Med anledning av detta ska Lännersta 24:1 inte betala någon gatukostnadsersättning.

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten Nacka