

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, Nacka kommun

Exploateringsenheten maj 2009.

SAMMANFATTNING

Samråd om gatukostnadsutredning för Norra Skuru pågick under tiden 3 november 2008 till 7 januari 2009, parallellt med samråd om förslag till detaljplan.

Under samrådet har synpunkter inkommit 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.

Fyra hävdar att den föreslagna anslutningsvägen till fastigheterna 12:7 -8 ska bekostas till 100 % av de fastigheterna och att det inte finns anledning att 20 % ska belasta övriga fastighetsägare.

Sex av fastigheterna har lämnat synpunkter på fördelningsgrunden, vilka huvudsakligen avser andelstalet för den egna fastigheten.

Gatukostnadsutredningen kommer att justeras genom att kommunen föreslås finansiera 30 % av kostnaderna för åtgärder på Skurusundsvägen, samt kostnaderna för marklösen avseende Skurusundsvägen.

Den föreslagna nya anslutningsvägen till fastigheterna 12:7-8 ersätts med en gångväg/-stig. Kostnaderna blir därmed lägre och belastar helt 12:7-8.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av föreslagen fördelningsgrund. Andelstalen justeras för två fastigheter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	3
SAMRÅDET	3
SYNPUNKTER	4
Inledning	4
Synpunkter på detaljplan för Norra Skuru	5
Synpunkter på fastighetsplaner inom Norra Skuru	5
Sammanställning av synpunkter.....	6
Kostnadsunderlag.....	6
Fördelningsområde.....	7
Fördelningsgrund.....	7
Inkomna synpunkter	9
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.

SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning för Norra Skuru pågick från och med den 3 november 2008 till och med den 7 januari 2009, samtidigt med samråd om förslag till detaljplan för Norra Skuru och om två fastighetsplaner inom planområdet.

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

Samråds- och informationsmöte hölls den 10 november 2008. Se bilaga A för en sammanfattning och minnesanteckningar. Bilagan är gemensam för samrådsredogörelserna för detaljplan respektive gatukostnadsutredning för Norra Skuru, samt fastighetsplaner inom Norra Skuru.

SYNPUNKTER

Inledning

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

Fördelningsområdet innehåller, enligt förslag till detaljplan under samråd, 68 befintliga tomtenheter¹ för bostadsändamål, varav en är möjlig att dela, 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 samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 14 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 B består av kopior av inkomna skrivelser från fastighetsägare. Bilagan är gemensam för samrådsredogörelserna för detaljplan respektive gatukostnadsutredning för Norra Skuru.

¹ 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 byggrätt för bostadsändamål. Begreppet ”fastighet” används i texten även med betydelsen ”byggbar tomtenhets bestående av en eller flera registerfastigheter.

Synpunkter på detaljplan för Norra Skuru

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för Norra Skuru. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

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 respektive samrådsredogörelse.

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.

Synpunkter på fastighetsplaner inom Norra Skuru

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till fastighetsplaner för två delområden: Fastighetsplan för Sicklaön 12:12 m fl, Norra Skuru (bebyggelseområdet vid Kungsviken) respektive Fastighetsplan för Sicklaön 12:83 m fl, Norra Skuru (område mellan Skurusundsvägen och Kungsborgsvägen).

Synpunkter på förslag till respektive fastighetsplan redovisas i särskild redogörelse.

Vissa synpunkter innehåller aspekter som berör både gatukostnadsutredning och fastighetsplan och redovisas därför dubbelt, i respektive samrådsredogörelse. I tabellen, bilaga 1, som redovisar en sammanställning av inkomna synpunkter, framgår vilka fastigheter som även lämnat synpunkter som berör förslag till fastighetsplan.

Sammanställning av synpunkter

Kostnadsunderlag

Nio av fastigheterna har lämnat synpunkter på kostnadsunderlaget. Sju av dessa anser 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. De menar att dessa är tänkta att underlätta rekreationen för hela Norra Skuru och kommer därför att gynna många fler än de fastighetsägare som berörs av planen. Därmed är anläggningarna helt och hållet att räkna som "viktigare strandpromenad" enligt gatukostnadspolicyn. En skriver att det endast är sträckan mellan Kungsvikstrappan och 12:28 som kan betraktas som kombinerad gata och parkanläggning.

Fyra hävdar att om anslutningsvägen till 12:7 och 12:8 anläggs ska den till 100 % bekostas av de fastigheterna. Det är endast de som har någon nytta av den och det finns ingen anledning att 20 % ska belasta övriga fastighetsägare.

Kommentar:

Enligt gatukostnadspolicyn ska kommunen bära investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg" kan fungera som detta och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt.

Kostnaderna för förbättringsåtgärderna på Skurusundsvägen är lägre per längdmeter än för flera av de övriga vägarna i området, trots att den är bredare. Förbättringsåtgärderna har därför inte bedömts vara av den av sådan omfattning att de innebär en extrastandard.

Gatukostnadsutredningen kommer dock att justeras genom att kommunen föreslås 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.

Kommunen finansierar hela kostnaden för strandpromenaden från Kungsviken till Ledungsstigen, samt 30 % av kostnaden för konsolbryggan. Konsolbryggan är en förutsättning för att möjliggöra permanentboende i bebyggelseområdet vid Kungsviken, genom att det är den enda väg som bebyggelsen kan nå för t ex Räddningstjänsten.

Den har också stor betydelse för boende och gäster med funktionshinder och för transporter av tyngre last till fastigheterna samt för t ex sjuktransporter. En brygga som enbart tjänar som promenadstråk är av enklare konstruktion.

Den föreslagna nya anslutningsvägen till fastigheterna 12:7-8 ersätts med en gångväg/-stig. Kostnaderna blir därmed lägre och belastar helt 12:7-8.

Fördelningsområde

En fastighetsägare ifrågasätter att den egna fastigheten ingår i fördelningsområdet, med hänvisning till att den nytta som fastigheten drar av vägarbetena är marginell.

Kommentar:

Vid fördelning av gatukostnader använder kommunen s.k. områdesvis fördelning. Fördelningsområdet sammanfaller ofta med ett detaljplaneområde, men det kan avvika från detaljplaneområdet om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna. Ett exempel på ett avvikande fördelningsområde är gatukostnadsutredningen för Älgö, där även fastigheterna på Gåsö m fl öar bedömdes ha nytta av anläggningarna. Det finns även andra exempel på när fastigheter utanför detaljplaneområdet ingår i fördelningsområdet.

Det motsatta, att en fastighet inom detaljplaneområdet inte ska ingå i fördelningsområdet är ovanligt. Nyttan för en fastighet är vid områdesvisfördelning även definierad som del i den sammanlagda nyttan för området, med vägförbättringar, gångbana och parkanläggningar. I de fall nyttan av olika anledningar kan vara begränsad för en specifik fastighet görs ett avdrag på andelstalet.

Se även kommentarer för respektive fastighet nedan under rubriken ”Inkomna synpunkter”.

Fördelningsgrund

Sex av fastigheterna har lämnat synpunkter på fördelningsgrunden, och samtliga avser andelstalet för den egna fastigheten.

Därutöver anser en att tomtytan har givits orimligt stor roll vid beräkning av andelstalet. En annan föreslår att fördelningen bör ske enligt samma modell som för Lilla Björknäs 2, med klassificeringen permanentus, fritidshus respektive obebyggda tomter.

Kommentar:

För två av fastigheterna kommer andelstalet att justeras genom att tillägget på andelstalet med 0,3 för obebyggd fastighet tas bort. Övriga synpunkter på andelstalet för den egna fastigheten föranleder inte någon ändring.

Den fördelningsmodell som användes i gatukostnadsutredningen för t ex Lilla Björknäs 2 är den som oftast används i kommunen, i förnyelseområden där vägarna tidigare varit en s k gemensamhetsanläggning som förvaltas av de boende i området genom en samfällighetsförening.

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. Fördelningsgrunden utgår från de riktlinjer som anges i gatukostnadspolicyn men klassificeringen, med hänvisning till fastighetens tidigare tillåtna markanvändning, har bedömts ha mindre betydelse för nyttan än andra faktorer. Se även Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, "Motiv för klassificering och andelstal".

Tomtarean kan inte anses ha överdrivet stor roll för fördelningen eftersom den enbart ligger till grund för indelning i tre grupper, där skillnaden mellan respektive grupp är andelstalet 0,1, dvs ca 17 000 kr.

Då endast ett par fastigheter har lämnat synpunkter som rör principerna för kostnadsfördelningen förslås inga ändringar av fördelningsgrunden.

Se även kommentarer för respektive fastighet nedan under rubriken "Inkomna synpunkter".

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". Se även bilaga 16 för vilka fastigheter som lämnat synpunkter som bemöts enskilt, samt bilaga B, kopior av inkomna skrivelser från fastighetsägare.

Sicklaön 12:7

Gatukostnaden för den nya lokalgatan till fastigheten är för hög att betala för en privat person, och fastighetsägarna önskar att den ses över. De önskar dock en väg med samma tänkta karaktär, och är öppna för förslag som kan minska kostnaden.

Kommentar:

Det är inte möjligt att anlägga en lokalgata till lägre kostnad, på grund av terrängen. En lokalgata ska uppfylla minikrav på bl a lutningar vilket medför kostsamma bergsschakter.

Den föreslagna nya lokalgatan ersätts därför med en enklare gångväg/-stig. Fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8 kommer i det reviderade förslaget till detaljplan att ha del i den gemensamma parkeringsplatsen vid Kungsviksvägen, norr och söder om anslutningen till den nya gångvägen. Trots att fastigheterna inte kan angöras från allmän gata med bil förbättrats tillgängligheten till fastigheterna avsevärt.

Sicklaön 12:12

1. Om anslutningsvägen till 12:7 och 12:8, och "g1" anläggs ska de till 100 % bekostas av de fastigheterna. Det är endast de som har någon nytta av den och det finns ingen anledning att 20 % ska belasta övriga fastighetsägare.
2. Kostnaden för promenadbryggan och hela strandpromenaden längs Kungsvik ska bäras av kommunen. Dessa är tänkta att underlätta rekreationen för hela Norra Skuru och kommer därför att gynna många fler än de fastighetsägare som berörs av planen. Vid samrådsmötet sas att samtliga fastigheter nere i Kungsviken har sin angöring via Kungsvikstrappan, inte via konsolbryggan. Därmed är anläggningarna helt och hållet att räkna som "viktigare strandpromenad" enligt gatukostnadspolicyn. Endast sträckan mellan Kungsvikstrappan och 12:28 kan betraktas som kombinerad gata och parkanläggning. Konsolbryggan är också överdimensionerad.
3. Samtliga investeringskostnader för åtgärder på Skurusundsvägen ska bäras av kommunen eftersom Skurusundsvägen är huvudled.

Kommentar:

1. Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark, såsom "g1", ska bekostas av enskilda fastighetsägare. De är inte allmänna platser och ingår inte i kostnadsunderlaget. Se även "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".
2. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag" samt samrådsredogörelse för detaljplan för Norra Skuru, avseende dimensionering av konsolbrygga.
3. Se "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Kostnadsunderlag".

Sicklaön 12:19

Det är inte tillämpligt att belasta fastigheterna inom området för kostnaderna för upprustning av Skurusundsvägen. Denna väg är idag huvudled och genomfart. Dessutom är den i kommersiellt syfte en transportväg till Anna Visborgs minne, Anneberg och Ekensdal vilket gör det svårt att förstå rimligheten att boende ska bära kostnaderna.

Kommentar:

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

Sicklaön 12:21

En eventuell anpassning av Skurusundsvägen torde inte medföra kostnader för fastighetsägarna då vägen idag är en huvudled.

Kommentar:

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

Sicklaön 12:30

Om vägen till 12:7 och 12:8 byggs förutsätter jag att dessa tomtägare bekostar den själva och att inga övriga belastas med kostnader för den vägen.

Kommentar:

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

Sicklaön 12:31 och 12:52

1. I genomförandebeskrivningen står att 12:31 har infart/angöring via 12:52. 12:31 har egen angöring genom grind till Kungsvikstrappan. Fastigheten saknar bilväg. Gatukostnaden ska således reduceras med 0,3.
2. I enlighet med gatukostnadspolicyn ska gångbryggan bekostas av kommunen, då gångstråket ska fortsätta längs Skuru stränder och vara till nytta för många fler än de som bor i området. Konsolbryggan och gångvägen är också överdimensionerad.

3. Skurusundsvägen är huvudled. Enligt gatukostnadspolicyn ska kommunen därför betala 100 % av investeringskostnaderna då nuvarande vägstandard är fullt tillräcklig för de boende.
4. Om bilväg till 12:7-8 trots allt anläggs ska den betalas enbart av de som äger dessa fastigheter.

Kommentar:

1. Andelstalet för 12:31 är reducerat med 0,3. Texten i genomförandebeskrivningen justeras.
2. Se ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Kostnadsunderlag” samt samrådsredogörelse för detaljplan för Norra Skuru, avseende dimensionering av brygga och gångväg.
3. Se ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Kostnadsunderlag”.
4. Se ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Kostnadsunderlag”.

Sicklaön 12:34 (och 12:33)

Tomt 12:33 är inte med som vår ägodel i det nya förslaget.

Kommentar:

Förslaget till detaljplan redovisar inte ägoförhållanden utan reglerar markanvändningen och byggrätter. Enligt förslaget kan en ny tomt bildas av 12:33 tillsammans med en del av 40:13 som kommunen äger.

Den föreslagna nya tomten ingår i gatukostnadsutredningen och det är den som äger denna, ännu inte bildade, fastighet vid debiteringstidpunkten som är skyldig att betala gatukostnadsersättningen för fastigheten. Se även Samrådsredogörelse för detaljplan för Norra Skuru.

Sicklaön 12:45

Vi ifrågasätter att detta område ska få bekosta upprustningen av Skurusundsvägen då det är en allmän väg.

Kommentar:

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

Sicklaön 12:46

Fastigheten har fått tillägg 0,3 för obebyggd tomt. Vi har bott på fastigheten sedan 2002 och fastighetsvärdet var redan då över angiven gräns. Då fanns inte heller något start-PM för detaljplan.

Kommentar:

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.

I utredningsskedet används fastighetstaxeringen som en av grunderna för klassificeringen. Nybyggda småhus är dock befriade från fastighetsskatt/-avgift de första fem åren, och därför redovisas inget taxeringsvärde för dessa.

Bygglov beviljades för Sicklaön 12:46 i januari 2002. Andelstalet för fastigheten justeras genom att tillägget på 0,3 för ”obebyggd fastighet” tas bort.

Sicklaön 12:57

1. Vi föreslår att kommunen fördelar kostnaderna enligt samma modell som för Lilla Björknäs 2, med klassificeringen permanenthus, fritidshus respektive obebyggda tomter. Fördelningen hänvisas till nyttan för respektive fastighetstyp och nyttan kan definieras genom fastighetens ekonomiska värdeökning till följd av detaljplanen och dess genomförande. 12:57 är klassad som permanentboende och med den föreslagna fördelningen åtnjuter den inte de fördelar kommunen hänvisar till.
2. Om kommunen ändå går vidare med den föreslagna fördelningen yrkar vi på ett lägre andelstal, rimligt andelstal kan vara 0,4 istället för 0,7.
3. Vi ställer oss frågande till varför fastighetsägarna ska vara med och bekosta en upprustande av en huvudled som går runt hela Skuru och trafikeras av både motorvägsbussar och lokala bussar.

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. Se även Gatukostnadsutredning för Norra Skuru, ”Motiv för klassificering och andelstal”, samt ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Fördelningsgrund”.

2. Med hänsyn till att endast ett par fastigheter har lämnat synpunkter som rör principerna för kostnadsfördelningen kommer inga ändringar av fördelningsgrunden att föreslås. Exploateringsenheten kan inte finna motiv för att fastigheten 12:57 ska ges ett lägre andelstal på annan grund än övriga fastigheter i området.
3. Se ”Sammanställning av synpunkter” ovan, ”Kostnadsunderlag”.

Sicklaön 12:69

1. Vi ifrågasätter om 12:69 alls ska räknas in i fördelningsområdet. Att VA-arbeten ska utföras till vår tomt är irrelevant i den frågan. Avgörande är endast den nytta fastigheten drar av just vägarbetena. Den enda nyttan är parkvägen, strandpromenaden från område Bergkantsstigen till Kungsviken, men den nyttan är marginell och motiveras inte av kostnaden.
2. Det största felet vid beräkning av andelstalet är den orimliga roll som tomtytan givits. ”Den största nyttan anses de ha som kan stycka en tomt eller som får en byggrätt på obebyggd tomt. Dessa fastigheter tilldelas de största andelstalen”. Gatukostnaden som påförs 12:69 har hissats med hänvisning till att tomten är så stor att den kan styckas. Detaljplanen anger dock klart och tydligt att 12:69 inte kan styckas. 12:69 har fått en mycket begränsad byggrätt på 140 kvm. Kommunen har beräknat andelstal grundat på tomtarea men inte byggrättens storlek. Erfarenheter från fastighetsmarknaden visar dock att byggrätten spelar många gånger större roll än tomtarean på priset vid försäljning. 12:69 har åsatts ett högt andelstal som inte har relevans eftersom den inte får eller kan bebyggas på samma villkor som övriga fastigheter (styckningsförbud och topografiskt svårutnyttjad tomt samt avsaknad av bilväg. Små sportstugor som vår schabloniseras på till samma storlek som rejält stora villor. Det stämmer inte med vad som skrivs i samrådsredogörelsen sid 8: ”Riktlinjerna i programmet syftar till att varje enskild fastighet ska bedömas med avseende på till- och ombyggnadsmöjligheter”, när områdets elegantaste och bäst belägna hus, på 12:57, betalar 134 418 kr medan den lilla sportstugan på 12:69 betalar 100 549. Och 12.69 kommer fortfarande inte ha någon bilväg.
3. I första hand yrkar vi på att fastigheten hålls utanför fördelningsområdet. I andra hand att avgiften beräknas med hänsyn till fastigheten extraordinära förhållanden, med ett andelstal som icke överstiger 0,1. Den i förslaget tillämpade schablonmetoden har inte resulterat i ett belopp motsvarande lagens krav på ”skälig och rättvis” eller den lagfästa principen om ”störst avgift för störst nytta” när jämförelse görs med andra fastigheter i området.

Kommentar:

1. Fastigheten 12:69 får anses ha nytta av en gångbana längs Skurusundsvägen mm, på samma sätt som övriga fastigheter inom området. Därutöver har fastigheten särskild nytta av förbättringarna av Bergkantsstigen fram till det område som reserverats för parkeringsplats till förmån för 12:69 m fl (se detaljplan för Norra Skuru, område "g5").
2. Andelstalet för 12:69 är 0,5 vilket är andelstalet för en befintlig fastighet, inom storleksgrupp 2, som inte kan styckas samt en reduktion med 0,3 eftersom fastigheten inte kan angöras med bil. En fastighet som kan styckas har givits ett tillägg på andelstalet med 2,0 vilket överensstämmer väl med "principen om största nyttan". Byggrätten för fastigheten kan inte betecknas som "begränsad", den är tvärtom bland de större byggrätterna i området. Kostnadsfördelningen är inte beroende av vilken typ av byggnad som är uppförd på fastigheten, och citatet från programsamrådsredogörelsen avser riktlinjer för byggrätter, inte för kostnadsfördelning.
3. Flera fastigheter inom fördelningsområdet har liknande extraordinära förhållanden som 12:69 och fördelningsgrunden har utarbetats med särskild hänsyn till detta. Fördelningsgrunden har resulterat i ett andelstal på 0,5 för fastigheten 12:69. Av övriga befintliga fastigheter har 21 st ett lägre andelstal, medan 46 st har ett högre. Se även "Sammanställning av synpunkter" ovan, "Fördelningsgrund".

Sicklaön 12:72

Fastigheten har klassificerats som obebyggd och därmed ålagts högre avgift. Vi förvärvade fastigheten 2003, erhöll bygglov 2004, påbörjade byggnation 2004 och vi bor permanent på fastigheten sedan 2006. Det känns inte rimligt att vi blir ålagda den högre avgiften för obebyggd tomt när planprocessen tagit så lång tid och vi tvingats investera i dyrbar anläggning för vatten och avlopp.

Kommentar:

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.

I utredningsskedet används fastighetstaxeringen som en av grunderna för klassificeringen. Nybyggda småhus är dock befriade från fastighetsskatt/-avgift de första fem åren, och därför redovisas inget taxeringsvärde för dessa.

Bygglov beviljades för Sicklaön 12:72 i januari 2004. Andelstalet för fastigheten justeras genom att tillägget på 0,3 för "obebyggd fastighet" tas bort.

Sicklaön 12:127 (+12:79)

12:79 är ett markområde utan byggnader. Det finns inte väg, det gränsar inte till någon väg och pga sin storlek och placering lämpar det sig inte för någon slags bebyggelse. Fastigheterna är inte sammanslagna. Jag motsätter mig att detta markområde inräknas som pliktskyldig för uttagning av gatukostnad i samband med den aktuella fastighetsplanen.

Kommentar:

I förslaget till detaljplan har fastigheten 12:79 inte någon egen bygggrätt, utan 12:79 och 12:127 ses som en tomt tillsammans, även om de inte är fastighetsrättsligt sammanlagda. På samma sätt betraktas de två fastigheterna som en tomt vid fördelning av gatukostnaderna. Fastigheten 12:79 har inget eget andelstal, utan ingår i andelstalet för 12:127. Tillskottet av arean för 12:79 påverkar inte vilken storleksgrupp som 12:127+ 12:79 hamnar i, eftersom fastigheten 12:127 är drygt 1 000 kvm.


BILAGOR

- Bilaga 1 Sammanställning av inkomna synpunkter, tabell.
- Bilaga A Sammanfattning av samråds- och informationsmöte, detaljplan och gatukostnadsutredning för Norra Skuru.
- Bilaga B Skrivelser från fastighetsägare, detaljplan och gatukostnadsutredning för Norra Skuru.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Susanne Moberg
Exploateringsingenjör

I arbetet med samrådsredogörelsen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.  **TYRÉNS**, uppdragsnr 217272