



2013-01-04

## UTSÄLLNINGSHANDLING

KFKS 2005/149-258

Projekt: 9319

Sydöstra Lännersta 2

(Område W)

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) Nacka kommun

Exploateringsenheten november 2011.

### SAMMANFATTNING

Samråd om gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (område W), pågick under tiden 3 maj till 15 juni 2011, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W).

Under samrådstiden har synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 22 fastigheter inom fördelningsområdet. Ytterligare synpunkter har inkommit från Lännersta vägförening och Lännersta Villaägareförening.

Inkomna synpunkter föranleder ändringar av kostnadsunderlaget. För flera fastigheter ändras klassificering och andelstal.

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET .....	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
FÖRDELNINGSGRUND OCH OMKLASSIFICERING.....	10
BILAGOR.....	11

## BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för permanentboende, ordna angöring till fastigheterna och förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp samt att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vägar, park och natur.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) samt kommunens gatukostnadspolicy.

Fördelningsområdet omfattar 120 st fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W).

## SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (område W) pågick under tiden 3 maj till 15 juni 2011, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W).

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av 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 17 maj 2011. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W).

## INKOMNA SYNPUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 120 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådtiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 22 fastigheter. Se bilaga 2.

### **Lännersta 1:644**

Fastigheten är klassificerad som obebyggd. Fastighetsägaren anser att fastigheten är felklassificerad.

#### *Kommentar*

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Klassificeringen som obebyggd tomt utgår från taxeringsvärdet som är mindre än 50 000 kr för byggnaden. Nytt andelstal införs för permanentboende fritidshus, andelstal 0,7, vilket fastigheten får då fastighetsägaren varit folkbokförd på fastigheten sen innan 10 januari 2005

### **Lännersta 1:304**

Fastigheten är klassificerad som obebyggd. Fastighetsägaren anser att det inte stämmer utan att fastigheten är bebyggd med ett fritidshus.

#### *Kommentar*

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Klassificeringen som obebyggd tomt utgår från taxeringsvärdet som är mindre än 50 000 kr för byggnaden.

### **Lännersta 1:4**

1. Gångfartsgatan borde inte byggas då den redan är anlagd och det är en tillfart till endast en enskild tillfart. I tidigare detaljplaner gjorde kommunen bedömningen att det inte är ekonomiskt rimligt att kommunen bygger en tillfart för en enskild fastighet. Om gångfartsgatan överhuvudtaget behöver anläggas borde kommunen betala 100 % av anläggningskostnaden och inte 50 % då gångfartsgatan också är del av strandpromenaden. Någon vändplats för snöröjning behövs inte.
2. Gatukostnaderna är orimligt höga. En grupp av fastighetsägare inom området borde få medverka vid upphandlingen och genomförandet.
3. Andelstalet för permanenthus är i alla andra gatukostnadsutredningar 0,5 vilket det även här bör vara och inte 0,6. Andelstalet för obebyggd tomt är 1,0 och om den styckas blir den en tomt till med andelstalet 1,0. Den nya tomten borde inte få någon ytterligare kostnad.
4. En avstängning av Djurgårdsvägen i väster från infarten av Lännersta 1:4 skulle minska de totala vägkostnaderna. Dels behövs ingen ombyggnad av vägen ske och dels behövs ingen trottoar.

5. Vägarna i detaljplaneförslaget är överdimensionerade och för kostsamma.
6. Enligt plan- och bygglagen kan kommunen ta ut gatukostnader vid ombyggnation av befintliga vägar, såsom Nyvägen. Nyvägen är en nyanlagd väg. Kommunen ska bekostas av kommunen till 100 %.

### ***Kommentar***

1. Gångfartsgatan är ett förslag på lösning för tillfart till fastigheten Lännersta 41:3. Fastighetsägarna i området ska betala gatuutbyggnaden och i detta fall betalar kommunen del av gångfartsgatan då den ingår i sträckan för strandpromenaden men fastighetsägarna ska vara med och betala för tillfart till fastigheten Lännersta 41:3. Vändplats för snöröjning krävs då det saknas annan allmän plats för att lägga upp snön på.
2. Upphandlingen ska planeras till en period utan större semesterledigheter. Upphandlingen och genomförandet kommer att skötas av kommunen enligt gängse lagar och regelverk.
3. Andelstalet 0,5 för permanentus användes i gatukostnadsutredningar innan 1999. 2006 fastställdes en ny gatukostnadspolicy där andelstalet för permanentus bestämdes till 0,6. Vid en styckning till ny tomt är andelstalet enligt kommunens gatukostnadspolicy 2,0.
4. Avstängning av Djurgårdsvägen i väster från infarten till Lännersta 1:4 är inte aktuell. Vägen behöver byggas om då kommunalt vatten och avlopp ska anläggas och en trottoar krävs för trafiksäkerheten för bland annat de barn som bor i området.
5. Enligt plan- och bygglagen kommunen rätt att ta ut gatukostnader vid ombyggnation och vägnätet vilket tillämpas sedan många år av Nacka kommun. Aktuellt detaljplaneförslag följer kommunens vägstrategi avseende framkomlighet, säkerhet och bärighet.
6. Enligt plan- och bygglagen kan kommunen ta ut gatukostnader för nyanläggning av gata sålunda ska även kostnaderna för Nyvägen inkluderas i gatukostnadsutredningen för Lännersta 2 (Område W).

### **Lännersta 1:335**

Fastigheten är klassificerad som fritidshus. Det stämmer inte enligt fastighetsägaren. Fastigheten blev permanentklassad enligt områdesbestämmelse 14 från år 2000. Andelstalet ska ändras från 0,8 till 0,6.

### ***Kommentar***

Andelstalet kommer att ändras till 0,6 i utställningshandlingarna.

### **Lännersta 1:311**

Fastigheten är klassificerad som obebyggd. Det stämmer inte enligt fastighetsägarna. Sedan 2009 har familjen bott permanent i ett helt nybyggt hus. Fastighetsägarna anser att andelstalet bör ändras från 1,0 till 0,6.

#### ***Kommentar***

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Klassificeringen som obebyggd tomt utgår från taxeringsvärdet som är mindre än 50 000 kr för byggnaden. Fastighetsägarna är folkbokförda på adressen senare än beslutsdatum för start-PM.

### **Lännersta 1:314**

Fastigheten är klassificerad som fritidshus. Det stämmer inte enligt fastighetsägaren. Familjen har varit permanentboende i huset sedan 1984. Fastighetsägaren anser att andelstalet bör ändras från 0,8 till 0,6.

#### ***Kommentar***

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Tillåten markanvändning för fastigheten är reglerad som fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Nytt andelstal införs för permanentboende fritidshus, andelstal 0,7, vilket fastigheten får då fastighetsägaren varit folkbokförd på fastigheten sen innan 10 januari 2005.

### **Bo 1:280**

Förra fastighetsägaren har redan betalt mer än 100 000 kr i gatukostnadsersättning. Det är orimligt att fastigheten återigen ska bli belastad med gatukostnader.

#### ***Kommentar***

Det fakturerades inte full gatukostnadsersättning för fastigheten i samband med tidigare fakturering. Därför kommer fastigheten faktureras med en reducerad gatukostnadsersättning för även detaljplanen, sydöstra Lännersta 2 (Område W)

### **Lännersta 1:355**

Fastigheten är klassificerad som fritidshus. Det stämmer inte enligt fastighetsägaren. Familjen har varit permanentboende i huset sedan 1989.

#### ***Kommentar***

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Tillåten markanvändning för fastigheten är reglerad som fritidshus i gällande områdesbestämmelser. Nytt andelstal införs för

permanentboende fritidshus, andelstal 0,7, vilket fastigheten får då fastighetsägaren varit folkbokförd på fastigheten sen innan 10 januari 2005.

### **Lännersta 1:346**

1. Har redan betalt gatukostnadsersättning i samband med Dp 278. Det är orimligt att fastigheten återigen ska bli belastad med gatukostnader.
2. Andelstal 2,0 för nytillkommande tomt är ej skäligt. För stor kostnad.
3. Fastigheten är redan detaljplanelagd, Dp 278, och ägarna har betalt samtliga kostnader för park och natur.

### ***Kommentar***

1. Det fakturerades inte full gatukostnadsersättning för fastigheten i samband med tidigare fakturering. Därför kommer fastigheten faktureras med en reducerad gatukostnadsersättning för även detaljplanen, sydöstra Lännersta 2 (Område W)
2. Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anses de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de störts andelstalen.
3. Kostnader för park och natur ingår i "gatukostnadsersättningen".

### **Lännersta 1:300**

1. Kostnaderna är för höga för vägombyggnaden och gatorna behöver bara vara 3,5 m över hela området. De samla gatorna i område har inte varit något problem Borde endast jämna till ytskikten/förbättra underlaget och gräva ner VA-ledningar i vägkanten.
2. Vändplanen vid fastigheterna Lännersta 1:301, 1:997 och 1:283 bör vara kvar i sitt nuvarande läge och inte flyttas söderut de ca 100 m som Hälsingevägen kommer att förlängas med.
3. Har rätt att genomföra en avstyckning men räknar inte med att genomföra den så länge de bor kvar. Fastighetsägaren antar att VA-avgiften blir lägre utan någon avstyckning.

### ***Kommentar***

1. Aktuellt detaljplaneförslag följer kommunens vägstrategi med avseende på gängse standard avseende framkomlighet, säkerhet och bärighet enligt kommunens vägstrategi.
2. Hälsingevägen kommer att förlängas för att fastigheter ska få in- och utfartsmöjlighet och det innebär att vändplanen behöver flyttas söderut.
3. En anslutningspunkt för VA behöver inte utföras förrän fastigheten avstyckas och därmed behöver man inte betala serviceavgiften förrän då. Det blir dock en merkostnad på ca 20 000 kr om man får en servis senare.

### Lännersta 1:389

1. Ett nytt andelstal bör tilläggas fördelningsgrunden enligt fastighetsägaren – fritidshus som används för permanentboende, 0,7 istället för 0,8 för fritidshus.
2. De föreslagna gatukostnaderna är för höga och vägförbättringarna är för ambitiösa. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen behöver inte breddas till 4,5 m och behöver inte heller gångbana på 1,75 m.

#### *Kommentar*

1. Ytterligare en kategori för klassificeringen tillkommer ” befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus”, 0,7 istället för 0,8 för fritidshus. Fastigheter vars fastighetsägare var folkbokförda på aktuell fastighet innan start-PM 2005-01-10 och har ett fritidshus kommer att tillhöra denna kategori. Dock är ej fastighetsägarna för aktuell fastighet folkbokförda på fastigheten innan beslutsdatum för start-PM.
2. Aktuellt detaljplaneförslag följer kommunens vägstrategi med avseende på framkomlighet, säkerhet och bärighet.

### Lännersta 1:998

Andelstal 2,0 för nytillkommande tomt är för högt.

#### *Kommentar*

Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anses de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.

### Bo 1:95

VA- och gatukostnadsersättning är betald för Bo 1:95 enligt detaljplan 1:61, Fregattvägen. Ytterligare betalning kan inte vara aktuellt.

#### *Kommentar*

Det fakturerades inte full gatukostnadsersättning för fastigheten i samband med tidigare fakturering. Därför kommer fastigheten faktureras med en reducerad gatukostnadsersättning för även detaljplanen, sydöstra Lännersta 2 (Område W)

### Lännersta 1:343

Fastigheten är klassificerad som obebyggd men borde, enligt fastighetsägaren, vara klassificerad som fritidshus då ett mindre hus, uthus/förråd, uppfördes våren 2011.

#### *Kommentar*

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Klassificeringen som obebyggd tomt utgår från taxeringsvärdet som är mindre än 50 000 kr för byggnaden.

Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anses de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.

#### **Lännersta 1:721**

1. Antalet nytillkommande tomter från fastigheten är oklar/felaktig i gatukostnadsutredningen enligt fastighetsägaren.
2. Gatukostnaderna är för höga.

#### ***Kommentar***

1. Antalet nytillkommande tomter att utredas vidare i fortsatt planarbete.
2. Aktuellt detaljplaneförslag följer kommunens vägstrategi med avseende på framkomlighet, säkerhet och bärighet.

#### **Lännersta 1:351**

1. Andelstalet för nytillkomna fastigheter bör vara 1,2 och inte 2,0 enligt fastighetsägaren.
2. Felaktigt andelstal för fastigheten enligt fastighetsägaren, fastigheten borde vara klassad som fritidshus 0,8. Det är fritidshus med eget vatten och borrard brunn och har varit bebodd så länge fastighetsägarna har ägt fastigheten.

#### ***Kommentar***

1. Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anser de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.
2. Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Klassificeringen som obebyggd tomt utgår från taxeringsvärdet som är mindre än 50 000 kr för byggnaden.

#### **Lännersta 1:391**

Andelstalet för nytillkomna fastigheter bör vara 1,2 och inte 2,0.

#### ***Kommentar***

Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anser de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.



#### **Lännersta 1:357**

1. Andelstalet för nytillkomna fastigheter bör vara 1,2 och inte 2,0.
2. Andelstalet för befintlig fastighet borde vara 0,6 istället för 0,8 då huvudbyggnaden uppfördes år 2000 och därmed är permanentbebodd.

#### ***Kommentar***

1. Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anser de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.
2. Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för den nya detaljplanen godkändes den 10 januari 2005. Fastighetsägaren är ej folkbokförd på fastigheten innan 2005-01-10.

#### **Lännersta 1:876**

Andelstalet för nytillkomna fastigheter bör vara 1,2 och inte 2,0.

#### ***Kommentar***

Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anser de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.

#### **Lännersta 1:152**

Andelstalet för nytillkomna fastigheter bör vara 1,2 och inte 2,0.

#### ***Kommentar***

Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstalet 2,0 för nytillkommande tomt. Den största nyttan anser de som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen.

#### **Bo 1:285**

Fastigheten har tidigare betalt gatukostnadsersättning och bör inte betala någon ytterligare ersättning.

#### ***Kommentar***

Det fakturerades inte full gatukostnadsersättning för fastigheten i samband med tidigare fakturering. Därför kommer fastigheten faktureras med en reducerad gatukostnadsersättning för även detaljplanen, sydöstra Lännersta 2 (Område W)

### **Bo 1:284**

Fastigheten har tidigare betalt gatukostnadsersättning och bör inte betala någon ytterligare ersättning.

### ***Kommentar***

Det fakturerades inte full gatukostnadsersättning för fastigheten i samband med tidigare fakturering. Därför kommer fastigheten faktureras med en reducerad gatukostnadsersättning för även detaljplanen, sydöstra Lännersta 2 (Område W)

## **FÖRDELNINGSGRUND OCH OMKLASSIFICERING**

På grund av områdesbestämmelse OB 14 ändras andelstalet för fastigheten Lännersta 1:335 från fritidshus 0,8 till permanentbebott 0,6.

På grund av beslut från fastighetsdomstolen ändras andelstalen för fastigheten Lännersta 11:80 från permanentbebott fritidshus 0,7 till permanenthus 0,6.

Till följd av inkomna synpunkter revideras förslaget till fördelningsgrund, genom att ytterligare en kategori för klassificeringen tillkommer, ”befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus”. Kriteriet för denna kategori är att nuvarande lagfarna ägare var mantalsskriven på fastigheten vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen 10 januari 2005.

Ägarna till följande fastigheter var enligt folkbokföringsuppgift mantalsskrivna på aktuell fastighet vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, den 10 januari 2005. Klassificeringen för nedanstående fastigheter ändras från ”befintlig fastighet, fritidshus” till ”befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus”. Därmed ändras andelstalet från 0,8 till 0,7.

Lännersta 1:314  
Lännersta 1:321  
Lännersta 1:322  
Lännersta 1:336  
Lännersta 1:338  
Lännersta 1:353  
Lännersta 1:355  
Lännersta 1:384  
Lännersta 1:433  
Lännersta 1:593  
Lännersta 1:594  
Lännersta 1:644  
Lännersta 1:866  
Lännersta 1:998  
Lännersta 11:80

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W). Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

## BILAGOR

- Bilaga 1 Minnesanteckningar från samrådsmöte 2011-05-17  
(Exklusive bilaga närvarolista)
- Bilaga 2 Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Björn Bandmann  
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Malin Cuclair, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222350