

Samrådsredogörelse

Gatukostnadsutredning för Bågvägen-Åbroddsvägen Nacka kommun

Exploateringsenheten januari 2017.

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen var ute på samråd parallellt med detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 16 september till den 17 oktober 2014. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Under samrådstiden inkom synpunkter från 14 fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening.

Till följd av de inkomna synpunkterna samt de förändringar som har skett i planförslaget efter samrådet har en del förändringar även utförts i gatukostnadsutredningen. Den största förändringen är att alla befintliga fastigheter har åsatts samma andelstal, något som inte var fallet i samrådsförslaget där fastigheterna var indelade i tre kategorier; fastigheter för permanentboende, fastigheter för fritidsboende samt obebyggda fastigheter.

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	3
Samråd	3
Velamsund 14:4	4
Velamsund 14:9	4
Velamsund 14:25.....	4
Velamsund 14:26.....	5
Velamsund 14:28.....	5
Velamsund 14:32.....	6
Velamsund 14:33.....	6
Velamsund 14:35.....	6
Velamsund 14:39.....	7
Velamsund 14:40.....	8
Velamsund 14:42.....	8
Velamsund 14: 51.....	9
Velamsund 14:81.....	9
Velamsund 14:82.....	9
Rotkärrskogens vägförening.....	10

Bakgrund

Den 24 oktober 2011 antog kommunstyrelsen i Nacka en startpromemoria för projekt 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt nya gator inom området. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. I samband med planläggningen ses möjligheten till nya byggrätter för permanentboende över. Syftet är även att finna plats för en ny skola.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för Bågvägen-Åbroddsvägen samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnader. Fördelningsområdet omfattar en befintlig förskola, 80 st befintliga villafastigheter som är belägna inom planområdet samt ytterligare fastighet som ligger utanför planområdet men har sin enda angöring till Bågvägen.

Samråd

Gatukostnadsutredningen var ute på samråd parallellt som detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 16 september till den 17 oktober 2014. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av, har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och i Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. De berörda fastighetsägarna har även brevlades informerats om samrådet så att de ska ges möjlighet att hinna ta del av materialet under samrådstiden.

Det hölls också två samrådsmöten under samrådstiden där de berörda fastighetsägarna var inbjudna, dels den 24 september samt ett möte den 2 oktober.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 14 fastigheter samt från Rotkärrskogens vägförening. Nedan följer en kortfattad sammanfattning av de inkomna synpunkterna samt kommentarer från exploateringsenheten. Vill ni ta del av synpunkterna i sin helhet vänder ni er till Nacka kommun.

Velamsund I4:4

Anser att andelstalen ska vara lika för de befintliga fastigheterna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.

Velamsund I4:9

Anser att kostnaden för lekparken är för hög i förhållande till den nytta som den ger de boende. Ser hellre att en bollplan anläggs istället för en lekpark.

Exploateringsenhetens kommentar:

En bollplan kommer enligt förslaget att anläggas i anslutning till lekparken.

Velamsund I4:25

Allmän lekplats/park

Anser att kommunen bör bekosta en större del av lekparken än de 50 % som var fallet vid samrådet. Fastighetsägarna tycker också att fördelningen mellan fastigheterna inom planområdet inte kan antas vara lika, då de som bor närmare lekparken erhåller en större nytta.

Andelstal

Anser att andelstalen ska vara lika för de befintliga fastigheterna.

Andelstal i park

Anser att förskolornas andelstal i parken är alldeles för lågt.

Andelstal i gatukostnader – förskolor

Även förskolornas andelstal i gatukostnaderna anser fastighetsägarna är för låga.

Exploateringsenhetens kommentar:

Någon ändring av förslaget till fördelning av kostnaden för lekplatsen/bollplanen har inte gjorts till granskningen. De olika avstånden till lekparken/bollplanen bedöms inte ha ett direkt samband med nyttan för den enskilda fastighetsägaren. Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar.

Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Velamsund 14:26

Andelstal förskola

Förskolornas andelstal i gatukostnadsutredningen anses vara för låga i förhållande till de befintliga fastigheternas andelstal.

Allmän lekplats/park

Anser att kommunen genom skatteintäkter ska bekosta den planerade lekparken samt de allmänna parkeringsplatserna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området. Kommunen kommer att bekosta parkeringsplatserna vid naturreservatet.

Velamsund 14:28

Förskolorna

Anser att två förskolor inom samma område är orimligt och dessutom är de angivna andelstalen för låga.

Lekplats

Anser att lekplatsen i sin helhet bör bekostas av kommunen. Om inte bör en fördelning av kostnaden ske inom området där de som bor närmare bör bekosta en större del än de som bor långt ifrån den planerade lekparken.

Exploateringsenhetens kommentar:

Syftet med att möjliggöra för en förskola är att säkra det framtida behovet av förskoleplatser i norra Boo. Enligt skollagen ska barn erbjudas plats vid en förskola så nära barnets hem som möjligt.

Förskolornas andelstal av park- resp. gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Någon ändring av förslaget till fördelning av kostnaden för lekplatsen/bollplanen har inte gjorts till granskningen. De olika avstånden till lekparken/bollplanen bedöms inte ha ett direkt samband med nyttan för den enskilda fastighetsägaren. Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar.

Velamsund I 4:32

Anser att sin fastighet ska kunna styckas då minsta tomtstorlek om 1000 kvm kan klaras för styckningslotten.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunen medger avstyckningsmöjligheten. Således har även fastighetens andelstal ökat med 2,0.

Velamsund I 4:33

Anser att förskolornas tilldelade andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Förskolornas andelstal av park- resp gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Velamsund I 4:35

Motsätter sig kommunens sätt att genomföra dessa typer av detaljplaner då folk som inte har råd att betala gatukostnadsersättningen för styckningsmöjligheten drabbas då de kan tvingas stycka sin fastighet mot sin vilja.

Exploateringsenhetens kommentar:

Gatukostnadsersättningen som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom 10 år efter att betningsskyldighet inträtt. Se även kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som bifogats till gatukostnadsutredningen.

Velamsund I 4:39

Förskolornas andelstal

Anser att förskolornas andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

Genomförd kostnadsberäkning

Den stora kostnaden i detta projekt avser schakt- och grävarbeten som står för 75 % av den totala budgeten, det vore önskvärt att kommunen redovisade hur denna kostnad tillkommit. Om endast en entreprenör har räknat på detta finns en uppenbar risk att andra entreprenörer som avser lägga bud utgår från denna kostnad och att vi får ett för högt utgångsläge.

Allmänt

Det vore önskvärt om kommunen kan sammanställa några olika kalkyler för fastigheter taxerade som fritids- respektive åretruntboende och räkna med alla varianter med och utan avstyckning samt när i tiden kostnaderna förfaller vid olika alternativ i stället för att var och en försöker sammanställa

Exploateringsenhetens kommentar:

Förskolornas andelstal av park- resp gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Projektering och kostnadsberäkningar har utförts av Markstyrkan AB som är ett bolag som utför mark- och anläggningsprojektering. Upphandling av själva utbyggnaden sker i konkurrens.

Andelstal och beräknat kostnadstak för varje fastighet framgår av bilaga x till gatukostnadsutredningen. Fastighetsägarna kommer att fakturas kostnad för

utbyggnaden när den är färdigställd. Se även avsnitt genomförande i planbeskrivningen.

Velamsund I 4:40

Andelstalen förskolan

Anser att förskolornas tilldelade andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

Lek- och rekreationsområden

Anser att kommunen ska bära hela kostnaden för uppförandet av lekparken.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.

Velamsund I 4:42

Fastighetens andelstal

Anser inte att deras fastighet är lämplig att stycka.

Lekytter

Anser att kommunen ska betala hela kostnaden för lekparken, parkområdena samt parkeringsytorna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Planarkitekten har bedömt att fastigheten med hänsyn till storlek och utformning är möjlig att dela. Fastighetsägaren avgör själv om och när avstyckningen genomförs.

Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.

Velamsund I4: 5I

Anser att kommunen ska finansiera 100 % av kostnaden för lekparken.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.

Velamsund I4:8I

Parkeringsplatsen vid vändplan Åbroddsvägen:

Anser att parkeringsplatserna ska tilldelas en del av gatukostnaderna.

Andelstal ny förskola:

Anser att den nya förskolans andelstal är för lågt. Både i fallet med gatukostnaderna och dess givna andel i parkkostnaderna.

Skillnader i andelstalen mellan fritidsboende resp. permanentboende:

Anser att befintliga fastigheter ska ges samma andelstal.

Exploateringsenhetens kommentar:

Utbyggnaden av parkeringsplatserna finansieras med skattemedel. Exploateringsenheten har bedömt att det i detta fall inte finns skäl att åsätta Naturreservatet något andelstal, åtkomst till reservatet kan ske från flera håll och trafiken pga. av anläggandet av parkeringsplatserna bedöms inte bli så omfattande.

Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Den nya förskola betalar två och en halv gånger så mycket som en ny bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.

Velamsund I4:82

Lekplats:

Är emot förslaget att anordna lekplats på föreslagen plats då det inte gynnar hela planområdet. Anser inte att kostnaden för lekplatsen ska ingå i gatukostnaden då närhet finns till friluftsområdet och Risets lekplats.

Kostnadsfördelning:

Menar att oklarhet råder om vilka tomter som får delas och inte vilket gör att det uppstår oklarhet rörande kostnadsfördelningen.

Parkeringen vid naturreservatet:

Även parkeringsplatserna bör få del av gatukostnaden.

Exploateringsenhetens kommentar:

Park- och naturenheten har bedömt att det finns ett stort behov av en lekplats och en bollplan inom området. Allmänna/kommunala lekplatser, parker och naturområden erbjuder något annat än den egna gården, inte bara fler lekredskap och större ytor utan även möjligheten att träffa andra. Lekplatserna och grönområdena är områdenas kanske viktigaste mötesplatser både för barn och vuxna. Gång- och cykelvägar, bollplaner och lekplatser är också viktiga ur ett folkhälsoperspektiv. De stimulerar till fysisk aktivitet i vardagen för barn och unga.

Av bilaga till gatukostnadsutredningen framgår både antal andelar och total kostnad varje fastighet. I fastighetskonsekvensbeskrivningen kan utläsas för varje fastighet om den är möjlig att avstycka.

Utbyggnaden av parkeringsplatserna finansieras med skattemedel.

Exploateringsenheten har bedömt att det i detta fall inte finns skäl att åsätta Naturreservatet något andelstal, åtkomst till reservatet kan ske från flera håll och trafiken pga av anläggandet av parkeringsplatserna bedöms inte bli så omfattande.

Rotkärrskogens vägförening

Allmänt

Vägföreningen anser att en trafikutredning behövde presenteras.

Förskolornas andelstal

Anser att förskolornas andelstal är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

Exploateringsenhetens kommentar:

En trafikutredning är utförd, se planbeskrivningen.

Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Den nya förskola betalar två och en halv gång så mycket som

en ny bostadsfastighet och den befintliga betalar nära tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton

Exploateringschef

Susanna Collin

Projektledare