



UTLÅTANDE

2016-11-08

Dnr KFKS 2005/149-258

Projekt 9319

Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Efter granskning den 9 juni – 25 augusti 2015

Gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, upprättad i februari 2013, reviderad mars 2015

Sammanfattning

Granskning av gatukostnadsutredning för sydöstra Lännersta 2 (område W), pågick under tiden 9 juni till 25 augusti 2015, parallellt med granskningen av förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W).

Under granskningen har synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 16 fastighetsägare inom fördelningsområdet. I granskningsutlåtandet sammanfattas synpunkterna kort för att ge en översiktlig bild över de synpunkter som inkommit. Beslutsfattare och tjänstemän har under arbetet beaktat synpunkterna i sin helhet. Samtliga synpunkter bifogas utställningsutlåtandet.

De synpunkter som inkommit under granskningen som berör detaljplanen besvaras i ett separat utlåtande som planenheten ansvarar för.

Alla handlingar som berör gatukostnadsutredningen har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. Handlingarna har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om utställning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
INKOMNA SYNPUNKTER.....	4
BILAGOR	8

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att omvandla fritidshusområdet till ett område som fungerar för permanentboende. Det innebär bland annat att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp, byggrätterna utökas, vägarna rustas upp och att tillgången till vägar och naturmark säkerställs genom allmän platsmark. Huvudmannaskap för allmänplats ändras från enskilt till kommunalt.

När kommunen är eller avser bli huvudman för allmän plats m.m. får kommunen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24§ besluta att ägare till fastigheter i området ska finansiera utbygganden av allmänna anläggningar. Underlag för kommunens beslut om kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrunder presenteras i en gatukostandsutredning för respektive område.

Fördelningsområdet omfattar 117 befintliga fastigheter, varav 46 fritidsfastigheter, 48 familjebostadsfastighet och 23 är obebyggda. Genom styckning av befintliga fastigheter kan ytterligare 29 nya tomter bildas.

Enligt kommunens gatukostnadspolicy är huvudregeln att beviljat bygglov vid tidpunkten för beslut om start-PM, 10 januari 2005, ska vara avgörande för vilket andelstal en fastighet tilldelas, förutom för obebyggd tomt där fastighetens taxerade byggnadsvärde vid beslut om start-PM istället är avgörande.

Klassificering befintlig fastighet, permanenthus tilldelas fastigheten som fått beviljat bygglov för byggnation av enbostadshus/helårsbostad innan beslut om start-PM. En byggnation av enbostadshus/helårsbostad ska ha påbörjats två år efter bygglovsbeslutet.

Klassificering befintlig fastighet fritidshus tilldelas fastigheten som fått beviljat bygglov för byggnation av fritidshus innan beslut om start-PM. En byggnation av fritidshus ska ha påbörjats två år efter bygglovsbeslutet.

Klassificeringen befintligt fastighet fritidshus permanentbebott tilldelas fastigheten vars fastighetsägare var folkbokförda på fastigheten innan beslut om start-PM för detaljplanen.

Klassificering befintlig fastighet obebyggd tilldelas fastigheten som enligt taxeringsuppgifter hade ett byggnadsvärde understigande 50 000 kr innan beslut om start-PM för detaljplanen.

Inkomna synpunkter

1 Lännersta Villaägarförening

Föreningen anser att föreslagna gatukostnader är alltför höga. Föreningen anser det orättvist att gator i andra områden i kommunen finansieras genom skattemedel medan förnyelseområden genom avgifter till fastighetsägare. Om avgifter ändå tas ut för upprustning av gator, bör nyanlagd gata finansieras av kommunen anser de.

Kommentar

Enligt PBL (Plan-och bygglagen) har kommunen möjlighet att ta ut gatukostnader. Detta finns beskrivet i en gatukostnadspolicy som fastslogs av kommunstyrelsen 25/3 2013, § 75.

Nyanlagda gator som större genomfartsgator bekostas av kommunen. I område w finns en nyanlagd lokalgata som behövs för framkomligheten i området. Kostnaden för gatan tas ut som gatukostnader. Kommunen finansierar ungefär 40 % av gatukostnaderna i område w.

2 Lännersta Vägförening anser att föreslagen gångfartsgata inte ska anläggas då de anser att en sådan gata är befintlig på platsen. Om gatan anläggs bör kommunen erläggas 100 % av kostnaden.

Föreningen anser att andelstalet för permanentboende bör vara 0,5 som i andra gatukostnadsutredningar i kommunen, istället för föreslagna 0,6.

Kommentar

Kommunens förslag är att bygga gatan ända fram till fastigheten Lännersta 41:3. Detta för att fastigheten ska få tillgång till vatten- och avlopp, snöröjning och räddningstjänst. Gatan är finansierad av kommunen till 50 % eftersom den utgjort en del av strandpromenaden som är belastad med servitut. Enligt gatukostnadspolicyn används 0,6 för permanentboende.

3 Natur- och trafiknämnden skriver att de föreslagna gatubredderna på 4,5 meter körbana samt en 1,75 meter bred gångbana för uppsamlingsgatorna samt 3,5 meter bred körbana för lokalgator är för smalt. Nämnden påpekade detta redan under samrådet. Konsekvenserna blir enligt nämnden att de föreslagna gatubredderna kan medföra begränsad framkomlighet på vägnätet och låg trafiksäkerhet för skyddade trafikanter. Detta kan bland annat påverka framkomligheten för sopbilen och utryckningsfordon. Nämnden skriver vidare att i avsnittet Vägar och trafik, rubrik Bärighet, hänvisar man till anläggnings AMA 10. För att inte riskera att läsa sig vid en specifik AMA anläggning bör texten under rubrik Bärighet ändras till att vägarna dimensioneras för bärighetsklass (BK1) och byggs enligt den för tiden gällande AMA anläggning. Vad gäller strandpromenaden anser Natur- och trafiknämnden att man riskerar att vägen inte blir tillgänglig för alla då förslaget innebär att en del av strandpromenaden undantas ur detaljplanen. Natur- och trafiknämnden har tagit över naturreservatsnämndens tidigare ansvarsområden. Natur- och trafiknämnden noterar att Naturreservatsnämndens tidigare yttrande inte är bemött. Intrång i förslaget kulturresevat utmed Sieverts väg för bostadshusen kommer att upplevas som ett stort intrång i det redan till ytan mycket begränsade naturområdet. Upplevelsen av orörd natur påverkas eftersom husen kommer att synas från fornborgens topp och från samtliga stigar i den västra delen av kulturresevatet. Den befintliga stigen som leder från Sieverts väg upp mot fornborgen

måste flyttas, vilket innebär ingrepp i naturmiljön samt påverka tillgängligheten. Området där de nya byggrätterna föreslås har dokumenterade naturvärden.

Kommentar

Föreslagna gatuområden, kör- och gångbanelredder följer den standard, som utgjorde planeringsförutsättning för planen, enligt kommunstyrelsens beslut 2006 om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden" samt "Ny arbetsmodell för förnyelseområden i Boo", godkänd av kommunstyrelsen 2008.

Gatorna och gångbanor är anpassade till standarden som fanns vid tiden och för de förstudier som är utförda. I ett förnyelseområde med bevarande av kulturmiljön är det lämpligt att behålla bredden, då det annars skulle bli stora intrång och utgöra stora kostnader för fastighetsägarna. Framkomligheten för räddningstjänst och sopbilar kommer att fungera med de projekterade vägbredderna. Bärigheten på vägarna är dimensionerade för bärighetsklass 1 (BK1). Strandpromenaden riskerar att inte bli tillgänglig eftersom det befintliga servitutet riskeras anses onyttigt och kan därmed upphävas. Detta är ett beslut från politiken, då kostnaderna för att göra allmän plats på strandpromenaden anses bli för höga. Intrånget i kulturreseptat utmed Sieverts väg har kommunen godkänt eftersom kommunen inte behöver betala inlösenkostnader för kulturreseptat på Gammeluddhemmets mark. Detta skapar också förutsättningar för Gammeludden att utöka sin verksamhet med en ny avdelning.

4 Ägarna till fastigheten Lännersta 1:46 anser att kommunen ska ersätta och återställa ägarnas tomt efter utbyggnad av Gammeluddsvägen då delar av tomten ska användas för arbetsyta. Ägarna önskar även att kommunen visar hänsyn till kulturhistoriska värden på tomten, t.ex. terrasser, en brunn från tidigt 1900-tal och eventuella historiska lämningar från 1700-talet då tidigare arkeologiska fynd gjorts på platsen. Ägarna framhåller önskemål om kommunikation med ansvarig för VA-utbyggnad angående anslutningspunkten för fastigheten.

Kommentar

Kommunen återställer så långt som möjligt och fastighetsägaren får ersättning för intrång och eventuella staket, häck eller liknande som ej kan återanvändas. Detta sker i en lantmäteriförrättning där också ersättningen bestäms. Vi kommer att ta hänsyn till kulturhistoriska värden (där Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet) som finns i arbetsområdet.

Alla fastighetsägare kommer att bli tillfrågade om önskemål av placering av anslutningspunkt. Vi kommer i mesta möjliga mån att tillgodose detta.

5 Ägarna till fastigheten Lännersta 1:720 anser att den planerade breddningen av Djurgårdsvägen förstör områdets karaktär, tar i anspråk värdefull mark, uppmuntrar trafiken till ökad hastighet och ökar kostnaderna för fastighetsägarna. De önskar bevarande av gatunätets småskalighet.

Kommentar

Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Kommunen anser att en uppsamlingsgata med gångtrafik på 4,5 meter samt gångbana om 1,75 meter behövs, för att säkerställa trafikflödet för framtiden. Vägarna är dimensionerade för 30 km/h. Detta kan regleras med farthinder eller skyltning. Vägen måste byggas om på grund av matning av vatten- och avlopp. Att göra vägen lite bredare är en marginell kostnad i sammanhanget.

6 Ägaren till fastigheten Lännersta 11:10 undrar om änden av Gammeluddsvägens lokalgata, som ingår i ägarens fastighet och angör fastigheten Lännersta 11:95 och 11:89, ska vara enskild eller allmän. Detta då ägaren uppmärksammat i inlösenkartan att allmän väg ska upphöra invid ägarens fastighet. Ägaren undrar hur VA ska dras fram till fastigheterna på resterande sträcka då ledningsrätt saknas på ägarens fastighet.

Ägaren anser att gatusträckning till fastigheterna 11:95 och 11:89 inte är lämplig då topografin är problematisk med brant stigning och berg i dagen. Ägaren föreslår gatusträckning i vidare båge för att reducera stigning och undvika sprängning vid byggnation.

Ägaren kräver ersättning på (20000 kr) för de murade grindstolparna med järnsmide och lyktor om dessa tas bort. Om planens/inlösenkartans vägmark justeras i enlighet ovan förslag kan fastighetsägaren diskutera ersättningen av grindstolpar/lyktor.

Kommentar

Gatan är allmän plats. Ledningsrätt kommer att ritas in på plankartan där väg inte är inritad till tomtgräns. Projektering av vägen i området är utförd. Projektören lägger vägen på bästa möjliga sätt för att undvika mer sprängning än nödvändigt.

Eventuell ersättning kommer att avgöras i en lantmäteriförrättning om inget annat är avtalat. Ersättningen kan avtalas men först efter antagande av detaljplanen i Kommunfullmäktige.

7 Ägaren till fastigheten Lännersta 41:1 undrar om kommunalt VA dras fram till tomtgräns trots att tomten inte angränsar till kommunal mark.

Kommentar

På plankartan är föreslaget en gemensambetsanläggning. Detta innebär att kommunen drar VA endast på Djurgårdsvägen och samfällighetsföreningen som bildas drar ledningar från sina fastigheter fram till Djurgårdsvägen.

8 Ägaren till fastigheten Lännersta 1:45 anser att andelstal för gatukostnader i förslaget bör omfördelas så att verksamheter, såsom sjukhemmet och blivande specialfastighet, får högre andel jämfört med boende. Ägaren anser att fördelningen bör belasta boende mindre eftersom nyttjandegraden är lägre för dem.

Kommentar

Andelstalen är beräknade i första hand på den byggrätt som tillkommer fastigheterna och den nytta de har av den nya planen. Det innebär en skillnad för privata fastighetsägare och verksamheter som Gammeludden. En ökning av bilflödet på grund av den ökade byggrätten i planen kommer att påverka gatukostnaderna.

9 Ägarna till fastigheten Bo 1:865 bestrider gatukostnader då de anser att fastigheten redan avlagt sådan avgift vid tidigare tillfälle och då de anser att fastigheten inte gynnas av utbyggnationen av kommunalt VA och gata. Ägarna påpekar att Nytorpsvägen byggdes med kommunal konsultation för att säkerställa tillfredställande kvalitet.

Kommentar

Fastighetsägaren kommer inte att behöva betala gatukostnader då man i tidigare detaljplan betalat gatukostnader för Nytorpsvägen i samband med detaljplan för Ekallén.

10 Ägaren till fastigheten Lännersta 1:300 motsätter sig gatukostnader då de anser att kostnaderna bör täckas av kommunala skatteintäkter. Ägarna anser att planerad gatustandard bör minskas genom smalare gator (3,5 m) och VA draget längsmed gata istället för under gata. Lägre standard skulle innebära lägre gatukostnader för fastighetsägarna. Kostnadsfördelningen bör göras om så att verksamheter betalar en större andel än i förslaget. Ägarna anser att gatukostnad för avstyckad tomt ska belasta när/om avstyckning sker istället för i samband med gatuutbyggnaden.

Kommentar

Politikerna i Nacka har fattat beslut om att ta ut gatukostnader 25/3 2013 § 75. Kommunen (skattebetalarna) betalar upp till 40 % av gatukostnaderna. Det är endast uppsamlingsgatorna Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen som är 4,5 meter vilket kommunen anser vara en minimistandard. Kommunen anser att VA liggande uppe på marken är ett kortsiktigt och dyrt alternativ, eftersom ledningarna måste isoleras och kan skadas. Gatukostnad för avstyckad tomt ska belasta fastighetsägaren när fastighetsbildning skett, dock senast 10 år efter att betalningsskyldigheten inträtt.

11 Ägarna till fastigheten Lännersta 1:301

Ägaren anser att det blir orimliga gatukostnader och Va-taxa. Fastighetsägare ska inte belastas med gatukostnader. Vägstandarden kan inte motiveras med trafikbehovet i området. Kostnaderna för VA-avgifterna måste redovisas tillsammans med vägkostnaderna. Det förefaller bli en dubbel avgift för VA, eftersom stor del av arbetet med grävning för VA är en del av vägkostnaden.

Kommentar

Enligt PBL (Plan-och bygglagen) har kommunen möjlighet att ta ut gatukostnader. Detta finns beskrivet i en gatukostnadspolicy som fastslogs av kommunstyrelsen 25/3 2013, § 75. Nyanlagda gator som större genomfartsgator bekostas av kommunen. I område w finns en nyanlagd lokalgata som behövs för framkomligheten i området. Kostnaden för gatan tas ut som gatukostnader. Kommunen finansierar ungefär 40 % av gatukostnaderna i område w. De kostnader som anges för vägbyggnaden är separerade från VA-utbyggnaden. VA-taxan ska motsvara den utbyggnadskostnad som behövs för att anlägga VA i området.

12 Ägaren till fastigheten Lännersta 1:316

I genomförandebeskrivningen anges fortfarande lika många kvadratmeter mark för inlösen som tidigare. Om så är fallet anser ägaren att vägen blir bredare än nödvändigt och att markinlösen för vägen bör ske på båda sidor av vägen och inte enbart på en sida

Kommentar

Enligt den nu reviderade inlösentabell i genomförandebeskrivningen kommer 113 kvm att lösas in. Förtätningen och en ökad permanentbosättning ställer högre krav på vägstandard, som måste uppfylla god framkomlighet, trafiksäkerhet och högre bärighet. Projektering av vägen visar att marken som ska lösas in är nödvändig.

13 Ägaren till fastigheten Lännersta 1:342

Med tanke på de föreslagna omfattande intrången och belastningarna samt bryggan som tillhör fastigheten är det inte acceptabelt att skadorna regleras i lantmäteriförrättning som marginalvärden på bortfallande arealer. Det är därför nödvändigt att ett avtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avslutningsvis väntas svar på synpunkterna. Kontakt med kommunen önskas för fortsatt diskussion om hur kommunen och ägaren ska komma överens.

Kommentar

När en ny detaljplan antas kan bestämmelserna i detaljplanen innebära förändringar i fastighetsindelningen och fastighetsreglering. Beslut om förändringar i fastighetsindelningen och fastighetsreglering fattas av lantmäterimyndigheten och genomförs genom en lantmäteriförrättning. Vid en marköverlåtelse kan marken ersättas med annan mark eller i pengar. När ersättning skall utgå kan parterna komma överens om en ersättning. Överenskommelsen ligger sedan till grund lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Om överenskommelse inte träffas är det lantmäterimyndigheten som värderar marken som överläts om det har kommit in en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid värdering av mark tillämpas olika principer, t ex beroende på hur marken användes tidigare och hur den ska användas efter överföringen. Eventuella avtal om ersättning kan inte göras förrän planen antagits av kommunfullmäktige.

14 Ägaren till fastigheten Lännersta 1:351, 1:352, 1:306, 1:999 anser att gatusträckan på Djurgårdsvägen mellan fastigheten Lännersta 1:4 till Lindängsvägen ska stängas av för trafik och bli gång- och cykelväg.

Ägaren motsätter sig även att Djurgårdsvägen planeras breddas till över 3,5 m, då de anser det uppmuntra till högre hastighet på trafiken. De anser att bredden bör vara mindre än 3,5 m liksom de nyligen planlagda lokalvägarna på Älgö.

Kommentar

Kommunen har bedömt att det behövs en uppsamlingsgata Gammeluddsvägen och en på Djurgårdsvägen med bredden 4,5 meter. Vatten- och avloppsledning går genom Djurgårdsvägen, varför det är lämpligt att bygga ut hela gatan. Att stänga av Djurgårdsvägen innebär byggnation av två vändplaner som gör intrång på fastigheter. Detta är inte aktuellt.

15 Ägarna till fastigheten Lännersta 1:4 anser att fördelningen av gatukostnader är orättvis och bör göras om. Andelstalet för permanentboende bör vara 0,5 istället för 0,6, likt andra gatukostnadsutredningar i kommunen. För obebyggd tomt med styckningsmöjlighet bör ha andelstal 1,0 istället för 1,0+1,0. De belyser att kommunen endast kan låta fastighetsägare betala åtgärder som tillgodoser angelägna allmänna intressen. Ägarna anser att det inte finns allmänt intresse att anlägga gångfartsgatan Nyvägen eftersom det endast gagnar en fastighetsägare och därför bör bekostas av kommunen.

Ägarna bestrider att del av fastigheten Lännersta 11:82 tas i anspråk utan ersättning vid byggnation av Nyvägen och önskar ersättning för befintlig 100-årig granhäck.

Ägarna anser att kommunen inte ska lösa in större markområde på ägarnas fastighet eller Lännersta 41:3 för att anlägga vändplats, då det är ett stort ingrepp för den enskilde fastighetsägaren och saknar allmänt intresse.

Kommentar

Gatukostnadernas andelstal följer den policy som är beslutat av politiken 25/3 2013 § 75. Då sikten och bredden på befintlig Sieverts väg är begränsad behövs det en ny tillfartsväg som uppfyller kommunen standard med avseende på sikt och bredd. Därför har kommunen beslutat att bygga en ny väg för att klara trafikens krav. Eventuella ersättningar värderas i samband med lantmäteri-förrättning.

16 Fastighetsägaren till Lännersta 1:876 skriver att enligt samrådshandlingen från januari 2014 har ägaren och kommunen kommit överens om att fastigheten skall användas på det sätt som stipuleras i denna överenskommelse. Ägaren motsätter sig att kommunen vill lösa in 251 m² av fastigheten. Likaså motsätter sig ägaren att man i gatukostnadsutredningen reviderad i mars 2015 har ökat på andelstalet för fastigheten till 10,0. Vid överenskommelsen i januari 2014 togs inte något beslut om att förändra andelstalen. Ägaren anser att en diskussion ska tas upp om vilket andelstal som skall gälla.

Kommentar

Andelstalet 12 bygger på att fastigheten kan bebyggas med tio småhus i två våningar med 1,0 för varje hus. Till detta kommer nyttan av en avsevärd ökad trafik till och från fastigheten som har bedömts till 2,0. Totalt blir detta $10 \cdot 1 + 2 = 12$. Denna exploatering hade inte varit möjligt utan ny detaljplan. För att vägbredden på den aktuella sträckan framför fastigheten ska bli 3,5 m måste kommunen lösa in fastighetsmark

BILAGOR

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare