

Granskningsutlåtande

Gatukostnadsutredning för Bågvägen-Åbroddsvägen Nacka kommun

Exploateringsenheten oktober 2017

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning parallellt med detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen mellan den 11 april och 31 maj 2017. Under den tiden gavs fastighetsägare återigen möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Under granskningsperioden inkom synpunkter på gatukostnadsutredningen från sju fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter lämnades även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare. Alla synpunkter som rör detaljplanen finns sammanfattade och besvarade i detaljplanens granskningsutlåtande.

De inkomna synpunkterna har inte föranlett någon förändring av förslaget till gatukostnadsersättning. Däremot har ändringar i planförslaget till följd av inkomna synpunkter medfört en mindre justering i gatukostnadsutredningen.

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	3
Granskning	3
Velamsund 14:2	4
Velamsund 14:25	4
Velamsund 14:30	5
Velamsund 14:39	5
Velamsund 14:51	6
Velamsund 14:82	6
Velamsund 14:89	7
Gemensam skrivelse undertecknad av 57 fastighetsägare	7
Rotkärrskogens vägförening.....	8

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 och 80 befintliga villafastigheter som är belägna inom planområdet samt ytterligare en fastighet som ligger utanför planområdet men har sin enda angöring till Bågvägen.

Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning parallellt som detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 11 april till den 31 maj 2017. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av, har under granskningsperioden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och i Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Stadsutveckling & trafik”. De berörda fastighetsägarna underrättades brevlades om granskningen och gavs möjlighet att ta del av handlingarna samt lämna synpunkter under granskningsperioden.

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har skrivelser med synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från sju fastigheter samt från Rotkärrskogens vägförening. Utöver dessa synpunkter har även en gemensam skrivelse undertecknad av 57 av områdets fastighetsägare lämnats in. Nedan följer en kortfattad sammanfattning av de inkomna synpunkterna på gatukostnadsutredningen samt kommentarer från exploateringsenheten. Vill ni ta del av synpunkterna i sin helhet vänder ni er till Nacka kommun.

Velamsund I4:2

Anser inte att några kostnader för iordningställande av ÅVS ska bekosta markägarna, det bör i första hand bäras av förpackningsindustrin och annars bekostas av kommunen.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kostnaderna för iordningställandet av återvinningscentralen ingår inte i kostnadsunderlaget och ingår därmed inte heller i uttaget av gatukostnader.

Velamsund I4:25

Fastighetsägarna ser positivt på att alla befintliga fastigheter föreslås få lika andelstal men motsätter sig både den befintliga och den planerade förskolans andelstal. De anser att andelstalen för förskolorna är alldeles för låga i förhållande till andelstalen för permanentboende.

Motsätter sig att lekparken/bollplanen ska ingå i kostnadsunderlaget.

Fastighetsägarna tycker att kommunen bör bära hela kostnaden alternativt att kostnaden ska fördelas på alla intilliggande planområden.

Motsätter sig kostnadsökningen som har skett mellan samråd och granskning: De är även emot att fastighetsägarna kan tvingas betala för eventuell indexuppräknning.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden.

Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunenen upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknning).

Velamsund 14:30

Anser att den befintliga förskolan ska ges samma andelstal som de övriga befintliga fastigheterna.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp och med hänsyn till att planen medger en ökad byggrätt för förskolan.

Velamsund 14:39

Motsätter sig kalkylen som ligger till grund för gatukostnadsutredningen i stort och främst den kostnadsökning som skett mellan samråd och granskning. Anser att kommunen bör ta ett omtag när det gäller kalkylerna med fokus på att hålla kostnaderna nere.

Motsätter sig också den kostnadsökning i VA-taxan som skett. Anser att kommunen ska täcka kostnadsökningen då de anser det är kommunen som ansvarar för att ha dragit ut på tiden mellan samråd och granskning.

Frågar vad som händer med de luftledningarna som matar el till fastigheterna då de befintliga luftledningarna längs med gatorna grävs ned samt undrar vem som ska bära kostnaden.

Motsätter sig att de som inte väljer att avstycka fastigheten ändå behöver betala kostnaden för en styckningslott efter 10 år.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunens upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknings).

Nacka kommuns taxa för vatten- och avlopp ska täcka kommunens kostnader för vattenförsörjning och avloppshantering. Avgifterna har tidigare inte täckt kostnaderna fullt ut. Kommunens VA-anläggningar ska vara

självkostnadsbärande. Avgifterna har höjts för att täcka de faktiska kostnaderna för investeringar och underhåll. Anslutningsavgift betalas alltid utifrån den taxa som gäller vid anslutningstidpunkten. VA-taxan ändras efter beslut i kommunfullmäktige och tabellen i planbeskrivningen finns med som exempel. Frågan kring luftledningarna regleras varken i detaljplanen eller gatukostnadsutredningen. Nacka kommun har inte möjlighet att styra hur ledningsägarna väljer att hantera frågan. Uttag av gatukostnader sker enligt plan- och bygglagen samt särskilda riktlinjer för Nacka kommun.

Velamsund I4:51

Motsätter sig kostnadsökningen som har skett mellan samråd och granskning. Anser att kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare är felaktig.

Exploateringsenheten kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunen upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknings).

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Velamsund I4:82

Motsätter sig att en lekpark ska uppföras inom området och om den uppförs anser de att kommunen ska stå för hela kostnaden.

Motsätter sig de planerade parkeringsplatserna vid Åbroddsvägens vändplan. Utomstående trafik bör inte ledas in i bostadsområdet. Om parkeringen skall anläggas bör den ges gatukostnad motsvarande fyra tomter.

Exploateringsenhetens kommentar:

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av

*boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.
Parkeringsplatserna utgår ur planförslaget, detta är dock inget som påverkar den totala gatukostnaden för de boende i området då kommunen enligt granskningsförslaget skulle stå för hela kostnaden för parkeringsplatserna.*

Velamsund I4:89

Motsätter sig de höga kostnaderna som kommer drabba fastighetsägarna efter genomförandet av detaljplanen, både gällande gatukostnader och VA-avgifter.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. De kostnader som drabbar boende i områden bedöms som skäliga i förhållande till andra förnyelseområden inom Nacka kommun.

Nacka kommuns taxa för vatten- och avlopp ska täcka kommunens kostnader för vattenförsörjning och avloppshantering. Avgifterna har tidigare inte täckt kostnaderna fullt ut. Kommunens VA-anläggningar ska vara självkostnadsbärande.

Gemensam skrivelse undertecknad av 57 fastighetsägare

Motsätter sig den planerade förskolans givna andelstal, alldeles för lågt i förhållande till bostadsfastigheterna.

Tycker det är direkt felaktigt att de ska vara med och bekosta lekparken/bollplanen, den borde till 100 % bekostas av kommunen.

Exploateringsenhetens kommentar:

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Den planerade förskolan betalar två och halv gånger så mycket som en ny tillkommande bostadsfastighet vilket bedömts vara en rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Rotkärrskogens vägförening

Motsätter sig den kostnadsökning som har skett mellan samråd och granskning. De anser att kommunen till stor del bör ta på sig denna fördyrning i och med den långa tidsåtgången mellan granskning och samråd.

Motsätter sig kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare för lekparken/bollplanen.

Anser att andelstalet för den planerade förskolan är alldeles för lågt i förhållande till övriga andelstal.

Exploateringsenhetens kommentar:

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras sig på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. En översyn av kostnadsberäkningen utfördes mellan granskning och samråd. Den sammanlagda beräknade kostnaden i granskningsförslaget gäller som takkostnad. Kommunen upphandlar sedan entreprenader enligt lagen om offentlig upphandling, om kostnaden för utbyggnaden blir lägre än takbeloppet kommer skillnaden fastighetsägarna till godo. I samband med fakturering av gatukostnadsersättningen justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid (indexuppräknings).

Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar. Då lekplatsen och bollplanen även kan nyttjas av boende i intilliggande kvarter har exploateringsenheten i enlighet med kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnader bedömt det skäligt att kommunen står för 50% av kostnaden.

Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Planerad förskola betalar två och en halv gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet vilket bedömts vara rimlig fördelning i förhållande till fastighetstyp.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Susanna Collin
Projektledare

Daniel Jakobsson
Projektingenjör