

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun

Exploateringsenheten januari 2011.

SAMMANFATTNING

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrad miljö och trivsel.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGOR.....	5

BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen.

Utredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, kommunens gatukostnadspolicy och principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter, 17 st, som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

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 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

INKOMNA SYNPUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter. Se bilaga 2.

Under samrådstiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Kummelnäs 1:207

Vår fastighet, Kummelnäs 1:207, ska enligt tabellen i gatukostnadsutredningen debiteras gatukostnader som ett fritidshus. Detta måste vara ett misstag, eftersom huset är (och alltid varit) permanenthus.

Kommentar:

Vid en granskning av gällande bygglov och tolkning av bestämmelsegränser i gällande detaljplan Bpl 166 konstateras att fastigheten har bygglov för villa med standard enligt permanenthus samt att fastigheten omfattas av bestämmelsen betecknad "F" (tomt för permanenthus) i detaljplanen.

Klassificeringen av fastigheten ändras till "befintlig tomt för permanenthus" med andelstal 0,6.

Kummelnäs 1:253

Kummelnäs 1:253 har bedömts som enbart tomt med husvärden understigande 50.000:- och har därför fått andelstal=1. Från år 2006 har fastighetstaxeringen varit över 100.000:- för hus nr 1 och över 50.000:- för hus nr 2. Taxeringsvärdena är enligt den senaste taxeringen 104.000:- för hus nr 1 och 62.000:- för hus nr 2. Självt har jag bott där (hus nr 1) 1987-1992. Min bror bor där nu och har så gjort från 1996. Hus nr 1 renoverades mellan 1988-1989 och är sedan dess fullt vinterbonat. Därmed anser jag att andelstalet borde vara 0.6 eller möjligen 0.8 i stället för 1.0.

Kommentar:

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare detaljplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett tidigare planförhållanden eller äldre bygglovsärenden.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

För det ska vara samma bedömningsgrund för de bägge gatukostnadsutredningarna för Kummelnäsvägen används dock tidpunkten för start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006.

Fastigheten var då taxerad enligt typkod 213 (småhus, byggnadsvärde under 50 tkr) och ett taxerat byggnadsvärde på 0 kr. Exploateringsenheten anser därmed att klassificeringen är riktig.

Kummelnäs 1:315

Det finns ingen rimlighet att kräva oss som bor längs kommunens vägar på höga avgifter vid in- och utfart från tomten. Vägarna har funnits där förut, endast gång- och cykelbanan har tillkommit. Vägarna utnyttjas av samliga som bor här, eller har ärende hit, och av linjetrafiken. Vi har redan betalat höga avgifter för framdragnings av vatten och avlopp.

Kommentar:

Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa den plan- och bygglagens regler om gatukostnader. Det är grundat på att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden.

Kommunen har lagenlig rätt att påföra hela ombyggnadskostnaden för Kummelnäsvägen på de fastigheter som främst betjänas av denna. Det kan dock inte anses skäligt att ta ut hela kostnaden i form av gatukostnadsersättning och därför har kostnaden delats upp i funktionerna "huvudväg" och "lokalgata".

Kommunen (= skattebetalarna) finansierar funktionen huvudgata som omfattar merstandard för busstrafiken (ökad bredd och bärighet) inkl busshållplatser mm, kostnader för markinlösen och släntintrång samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan.

De fastigheter med angränsning direkt mot Kummelnäsvägen får betala för vägens funktion som lokalgata precis som alla andra fastigheter inom detaljplan, oavsett huvudmannaskap, något annat vore inte rättvist. Påförd kostnad för lokalgata för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen är inte högre trots att standarden efter upprustning blir betydligt bättre än på lokalgator.

Kostnader för vatten och avlopp utgår enligt beslutade taxa och är densamma i hela kommunen. VA-taxan har ingen koppling till med gatukostnaderna.

Kummelnäs 1:317

Jag bestrider bestämt kommunens krav på gatukostnadsersättning. Det är orimligt att vi som är motståndare till hela detaljplanen ska betala till kommunen för att få en massa bilar, dålig luft och sommarstället förlorar all karaktär och glädje.

Kommunens krav kränker min medborgarrätt och tvingar mig att sälja min fastighet. Har kommunen ingen omtanke om pensionärer och andra "fattiga" människor? Finns det inget utrymme för medmänsklighet i de kommunala besluten? Att tala om anstånd är nonsens, det kostar mycket i praktiken. Och var finns garanti att priserna på fastigheter för evigt i framtiden ska vara höga?

Nacka kommun måste ta konsekvenserna av sina beslut genom att ta hela kostnaden för Kummelnäsvägen själv.

Kommentar:

Kommunen bygger ut Kummelnäsvägen därför att det finns ett stort behov av förbättringar i Norra Boo. Detta är en följd av den utveckling som sker, med att allt fler väljer att bosätta sig permanent inom områden som tidigare var avsedda för fritidsbebyggelse. Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa lagens regler om gatukostnader. Syftet är att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden. "Nyttan" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna. Kommunen finansierar 72 % av de totala beräknade kostnaderna.

Kommunen har beslutat om särskilda betalningsvillkor, med tanke på just pensionärer och för att ingen ska behöva sälja sin fastighet av detta skäl. Att "befria" vissa grupper från att betala gatukostnadsersättning strider mot det kommunala kravet på likabehandling. Det är inte heller rättvist gentemot övriga fastighetsägare. Den nytta (värdeökning) som fastigheterna bedöms få, den är inte beroende av vem som äger fastigheten.

BILAGOR

- Bilaga 1 Minnesanteckningar från samrådsmöte 2010-06-07
(Exklusive bilaga närvarolista)
- Bilaga 2 Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222353