



UTLÅTANDE

2015-03-10

Dnr KFKS 2005/149-258

Projekt 9319

Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Efter utställning den 19 april – 22 maj 2013

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

Sammanfattning

Utställning av gatukostnadsutredning för sydöstra Lännersta 2 (område W), pågick under tiden 19 april till 22 maj 2013, parallellt med utställning av förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W).

Under utställningen har synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 37 fastighetsägare inom fördelningsområdet. I utställningsutlåtandet 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 utställningen 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 | 13 |

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 118 befintliga fastigheter, varav 45 fritidsfastigheter, 49 familjebostadsfastighet och 24 är obebyggda. Genom styckning av befintliga fastigheter kan ytterligare 28 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

Lännersta 1:45

Fastighetsägare anser att sjukhemmet och blivande förskola har anmärkningsvärt låg andelstal jämfört med andelstal för övriga fastigheter varför kommunen bör omarbeta andelsfördelning.

Kommentar

Andel för respektive fastighet är tilldelad utifrån den byggrätten fastigheten får. En förskola är inte längre aktuellt i området.

Lännersta 1:46

Fastighetsägare ifrågasätter de höga vägstnaderna och anser att de tidigare angivna beloppet bör vara takbelopp. Nya vägar bör bekostas av kommunen och det allt för höga kostnader för fastighetsägare bör minskas.

Kommentar

För att få så verkliga kostnader som möjligt har oberoende konsulter efter samrådet och projektering beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostnadsutredning är antagen och vunnit laga kraft. Därefter förändras inte takbeloppet men kostnaderna kommer att indexjusteras från kommunstyrelsens beslut om utställning till tilldelningsbeslut av entreprenad. Då fler fastighetsägare fått avstyckningsmöjligheter har gatukostnader för respektive fastighetsägare minskats. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet.

Lännersta 1:152

Fastighetsägare yrkar på andelstal 1,5 för en nytillkommen fastighet istället för 2,0.

Kommentar

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttna” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning.

Gällande gatukostandspolicy för Nacka kommun anger andelstal 2,0 för nytillkommande tomt.

Lännersta 1:283

Fastighetsägaren anser att gatukostnaderna är skyhöga och bör bekostas av kommunen.

Kommentar

Nacka kommun har med stöd av Plan- och bygglagens 6kap. 24§ val att tillämpa möjligheten att låta de fastighetsägare som mest har nytta av detaljplanen bekosta anläggningarna. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad.

Lännersta 1:294

Fastigheten är klassad som befintligt fritidshus. Enligt fastighetsägaren har fastigheten varit permanentbebott sedan 2001 och bör därför klassas som permanentbebott fritidshus.

Kommentar

Fastighetsägare var enligt uppgifter från skatteverket folkbokförda på fastigheten innan start-PM för projektet varför en ändring görs från befintligt fritidshus till befintligt fritidshus permanentbebott.

Lännersta 1:300

Fastighetsägaren motsäger kommunens modell för betalning av allmänna nyttigheter. Fastighetsägare anser att vägstandarden är allt för hög och att kostnaden bör kunna minskas genom en lägre vägstandard och mindre omfattande utbyggnad. Fastighetsägare anser att fördelningen av gatukostnaderna är felaktig gjord. Om den föreslagna förskolan och utbyggnaden av gammaluddshemmet blir verklighet bör dessa bära en betydligt större andel av gatukostnadsutbyggnaden. Fastighetsägare vänder sig mot den nu presenterade vägkostnaden är avsevärt högre än tidigare presenterade siffror, de tidigare förslaget angav ett takpris.

Kommentar

Nacka kommun har med stöd av Plan- och bygglagens 6kap. 24§ val att tillämpa möjligheten att låta de fastighetsägare som mest har nytta av detaljplanen bekosta anläggningarna. Kommunen arbetar utifrån en trafiksäker och långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad. Fler fastigheter har fått avstyckningsmöjligheter varför kostnader för respektive fastighetsägare har minskat.

Ny förskola är i detta område inte längre aktuellt och andelstal för Gammeluddshemmet är tilldelad i förhållande till den byggrätten fastigheten medger.

Lännersta 1:301

Fastighetsägare anser att en kombination av flera faktorer så som dyra vägar, ökade kostnader och fördelning av gatukostnaderna är oskäliga.

Kommentar

Nacka kommun har med stöd av Plan- och bygglagens 6kap. 24§ val att tillämpa möjligheten att låta de fastighetsägare som mest har nytta av detaljplanen bekosta anläggningarna. Kommunen arbetar utifrån en trafiksäker och långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad. Fler fastigheter har fått avstyckningsmöjligheter varför kostnader för respektive fastighetsägare har minskat.

Gatukostnaderna ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastighetens nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttan” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning

Lännersta 1:304

Fastighetsägare är mycket nöjda med detaljplanen och ser fram emot diken som slutar lukta illa, fungerande vatten o avlopp samt upprustning av vägar.

Kommentar

Kommunalt huvudmannaskap innebär rent o säkert dricksvatten, höggradig avloppsrening och minskad miljöbelastning. Vägarna får belysning, gång- och cykelbana. Fastighetsägare får ökade byggrätter, underhåll, städning och snöröjning av allmänna platser.

Lännersta 1:306

Fastigheten är klassad som befintligt fritidshus. Enligt fastighetsägaren har fastigheten varit permanentbebott sedan 1991 varför en ändring av klassificering till befintligt fritidshus permanentbebott yrkas.

Kommentar

Enligt uppgifter från skatteverket är fastighetsägare folkbokförd på fastigheten sedan 1991 varför en ändring av klassificering från befintligt fritidshus till befintligt fritidshus, permanentbebott kommer att göras.

Lännersta 1:310

Fastighetsägare söker information om vad som gäller bygglovsansökan för fastigheter som redan har godkänt VA och om det är möjligt att enligt bygglovets börja direkt efter planen vunnit laga kraft.

Kommentar

Bygglov får sökas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ser dock positivt på att inga större byggnationer påbörjas förrän alla allmänna anläggningarna är klara att användas för sitt ändamål, slutbesiktigats och godkända. Detta för att kommunens arbete med byggnation av allmänna anläggningar (VA och gata) ska ske så smidigt som möjligt samt för att undvika merarbete. Innan påbörjad byggnation måste fastighetsägaren komma överrens om en tidsplan tillsammans med byggledare eller projektledare.

Lännersta 1:311

Fastigheten är klassificerad som obebyggd. Enligt fastighetsägaren är fastighetsägare permanentbebott sedan 2009 och bör därför klassificeras som befintligt permanenthus eller befintligt fritidshus permanent bebott.

Kommentar

Enligt taxeringsuppgifter hade fastigheten ett byggnadsvärde understigande 50 000 kr vid beslut om start-PM för detaljplanen varför en ändring av klassificering är ej möjlig.

Lännersta 1:313

Fastigheten är klassad som befintligt fritidshus. Fastighetsägare som förvärvat fastigheten juni 2010 anser att fastigheten bör klassificeras som befintligt fritidshus permanentbebott då tidigare fastighetsägare sannolikt bodde på fastigheten permanent.

Kommentar

Enligt folkbokföringsuppgifter var tidigare ägare ej folkbokförd på fastigheten innan beslut om start-PM för projektet varför en ändring av klassificering är ej möjlig.

Lännersta 1:314

Fastighetsägare anser att kostnaderna för vägarna är orimligt höga för de enskilda fastighetsägare, en lägre standard bör minska kostnaderna betydligt. Fastighetsägare undrar hur kommunen beräknat fram de presenterade siffror och vilken siffra det kommer att landa på när allt är färdigbyggt. Fastighetsägare anser att fördelning av andelstalen orättvisa mellan permanentbebott fritidshus och permanenthus. Fastighetsägaren undrar om alla bolag i Europa kommer ges möjlighet att lämna anbud.

Kommentar

Nacka kommun har med stöd av Plan- och bygglagens 6 kap. 24§ valt att tillämpa möjligheten att låta de fastighetsägare som mest har nytta av detaljplanen bekosta anläggningarna. Kommunen arbetar utifrån en trafiksäker och långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad. Fler fastigheter har fått avstyckningsmöjligheter varför kostnader för respektive fastighetsägare har minskat. Efter färdigbyggande åläggs fastighetsägare att betala den fastställda gatukostnaden som kommer att indexjusteras från kommunens beslut om utställning av gatukostandsutredning till tilldelningsbeslut av entreprenad.

Gatukostnaderna ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastighetens nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttan” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning

Kommunen tillämpar lagen om offentlig upphandling (LOU) och alla bolag i Europa har därför möjlighet att lämna sitt anbud.

Lännersta 1:315

Fastighetsägare överklagar de förslag till markinlösen som gäller fastigheten.

Kommentar

Markinlösen för fastigheten blir mindre då vägensbredd och vändplanens storlek minskar, se planförslag.

Lännersta 1:322

Fastighetsägare anser att sjukhemmet med sin dagliga tungtrafik i form av varutransporter, taxi, ambulans etc. kommer stå för det uteslutande slitaget på vägarna varför sjukhemmet bör stå för en mycket större del av gatukostnader.

Kommentar

Andelstal för sjukhemmet är fördelat enligt den byggrätten fastigheten medger.

Lännersta 1:345

Fastighetsägare anser sig bli orättvist behandlade då kommunen inte anlägger va-ledningar i anslutning till fastighetsgränsen. Det är inte rimligt att fastighetsägare ska behöva köpa in en bit remsa för att möjligt göra anslutning till va-systemet. Om detta inte kan lösas på annat sätt önskar fastighetsägare få ekonomisk kompensation. Fastighetsägare anser att ursprungliga förslaget om att färdigbyggnad av vägar och VA inte behöver inväntas för husbyggnation.

Kommentar:

För att åstadkomma en fastighet med byggrätt för permanentboende måste fastighetsägaren köpa in en mindre del av kommuns fastighet, detta gör möjligt för fastighetsägare att ansluta sig till kommunens Va-system, få en lämplig infart till fastigheten och klassificera fastigheten för permanentboende. Ersättningsbeloppet avgörs i samband med lantmäteriförrättningen.

Bygglov får sökas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ser dock positivt på att inga större byggnationer påbörjas förrän alla allmänna anläggningarna är klara att använda för sitt ändamål, slutbesiktigats och godkända. Detta för att kommunens arbete med byggnation av allmänna anläggningar (VA och gata) ska ske så smidigt som möjligt samt för att undvika merarbete. Innan påbörjad byggnation måste fastighetsägaren komma överens om en tidsplan tillsammans med Nacka kommuns bygg- och projektledare

Lännersta 1:351

Fastigheten är klassificerad som befintlig fastighet, obebyggd. Enligt fastighetsägare bör fastigheten klassificeras som befintlig fastighet, fritidshus.

Enligt fastighetsägare är kostnadsfördelning inte skäligen och rättvis. Fastighetsägare yrkar därför på andelstal 1,5 för en nytillkommen fastighet istället för 2,0.

Kommentar

Enligt taxeringsvärde har fastigheten haft en byggnad vars värde understigande 50tkr fram t.o.m. år 2012. En ändring av klassificering är därför inte möjlig.

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttna” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning.

Lännersta 1:355

Fastigheten är klassificerad som befintlig, fritidshus. Enligt fastighetsägare bör fastigheten klassificeras som permanenthus. Fastigheten har sedan 1989 ett bygglov på permanenthus och har sedan dess varit permanentbebott.

Kommentar

Fastigheten har fått bygglov för enbostadshus samt varit folkbokförd innan beslut för start-PM varför en ändring av klassificering görs.

Lännersta 1:357

Fastigheten är klassificerad som befintlig, fritidshus. Enligt fastighetsägare bör fastigheten klassificeras som befintligt fritidshus, permanentbebott.

Fastighetsägare yrkar på andelstal 1,5 för en nytillkommen fastighet istället för 2,0.

Kommentar

Tidigare fastighetsägare var enligt folkbokföringsuppgifter folkbokförda på aktuell fastighet vid tidpunkt för start-PM. Klassificering ändras därför från befintlig, fritidshus till befintligt fritidshus, permanentbebott.

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttan” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning.

Lännersta 1:388

Fastighetsägaren ifrågasätter kommunens uttag av gatukostnader och efterfrågar en jämn fördelning av gatukostnader i Nacka och ett tak för desamma.

Kommentar

Nacka kommun har med stöd av Plan- och bygglagens 6kap. 24§ val att tillämpa möjligheten att låta de fastighetsägare som mest har nytta av detaljplanen bekosta anläggningarna. Kommunen arbetar utifrån en trafiksäker och långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad. Fler fastigheter har fått avstyckningsmöjligheter varför kostnader för respektive fastighetsägare har minskat. Efter färdigbyggande åläggs fastighetsägare att betala den fastställda gatukostnaden som kommer att indexjusteras från kommunens beslut om utställning av gatukostandsutredning till tilldelningsbeslut av entreprenad.

Gatukostnaderna ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastighetens nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nyttan” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning

Kommunen tillämpar lagen om offentlig upphandling (LOU) och alla bolag i Europa har därför möjlighet att lämna sitt anbud.

Lännersta 1:388

Fastighetsägare ifrågasätter Nackas uttag av gatukostnader då majoriteten av landets kommuner tar överhuvudtaget inte ut några gatukostnader. Fastighetsägare är orolig för att gatukostnaderna ska bli så pass höga att många blir tvungna att flytta. Fastighetsägare efterfrågar jämnfördelning av gatukostnader i Nacka och ett tak för desamma.

Kommentar

Många kommuner i Sverige tar ut ersättning för gatukostnader, enligt PBL får kommuner som huvudmän välja om gatukostnader ska betalas av alla invånare i kommunen via kommunalskatten eller av fastighetsägarna i de områden gatorna är belägna och har mest nytta av dem. Enligt Nackas gatukostnadspolicy, fastställd 2006 har Nacka valt att låta fastighetsägare som har mest nytta av detaljplanen bekosta gatukostnader. Arbete pågår ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen projekterat området. Oberoende konsult har därefter beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostnadsutredning är antagen och vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad.

För fastighetsägare som har betalningssvårigheter finns möjlighet att söka anstånd. Villkor för anstånd med betalning finns som bilaga till gatukostnadsutredningen.

Lännersta 1:389

Fastigheten är klassificerad som befintlig, fritidshus. Enligt fastighetsägare bör fastigheten klassificeras som befintligt fritidshus, permanentbebott.

Kommentar

Fastighetsägare var innan start-PM för projektet inte folkbokförd på fastigheten varför en ändring av klassificering inte är möjlig.

Lännersta 1:391

Fastighetsägare yrkar på andelstal 1,5 för en nytillkommen fastighet istället för 2,0.

Kommentar

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. "Nytta" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning. Gällande gatukostnadspolicy för Nacka kommun anger andelstal 2,0 för nytillkommande tomt.

Lännersta 1:593

Fastighetsägare önskar bygga ut sitt hus direkt efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommentar

Bygglov får sökas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ser dock positivt på att inga större byggnationer påbörjas förrän alla allmänna anläggningarna är klara att använda för sitt ändamål, slutbesiktigats och godkända. Detta för att kommunens arbete med byggnation av allmänna anläggningar (VA och gata) ska ske så smidigt som möjligt samt för att undvika merarbete. Innan påbörjad byggnation måste fastighetsägaren komma överrens om en tidsplan tillsammans med Nacka kommuns bygg- och projektledare.

Lännersta 1:602

Fastighetsägare kommer få ökad tomtarea och undrar vad det kommer kosta dom och hur stora de övriga kostnader kommer att bli.

Kommentar

Kostnad för markinköp beräknas i samband med lantmäteriförrättning, vilket sker efter detaljplanen vunnit lagakraft. Gatukostnaderna för respektive fastighet och betalningsvillkor presenterar i gatukostandsutredningen för område W.

Lännersta 1:643

Fastigheten är klassificerad som befintlig fastighet, fritidshus. Enligt fastighetsägare bör fastigheten klassificeras som befintlig fritidshus, permanentbebott.

Kommentar

Ingen fastighetsägare var innan beslut om start-PM för projektet folkbokförd på fastigheten varför en ändring av klassificering inte möjlig.

Lännersta 1:804

Fastigheten är klassificerad som befintlig fritidsfastighet. Enligt fastighetsägaren bör fastigheten klassificeras som befintlig fritidshus, permanentbebott.

Kommentar

Fastighetsägare var vid beslut om start-PM för projektet folkbokförda på fastigheten varför ändring av klassificering kommer att göras från befintligt fritidshus till befintligt fritidshus, permanentbebott.

Lännersta 1:866

Fastighetsägare undrar om gatukostnader som fastställdes 2011-04-29 fortfarande gäller eller om det kommer att förändras och om det tillkommer ytterligare kostnader så som exempelvis moms. Fastighetsägare undrar också när gatukostnader i praktiken uppstår efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommentar

Gatukostnader kan komma att förändras fram till och med det att kommunfullmäktige antar gatukostandsutredning och den vunnit lagakraft. Nytt förslag för gatukostnader presenteras i kommande reviderade utställning. Gatukostnader indexjusteras med entreprenadindex för tidsperioden mellan kommunstyrelsens beslut om utställning av gatukostnadsutredning fram till tilldelningsbeslut av entreprenör. Fastighetsägarens ersättningskyldighet träder i kraft när gatorna och övriga anläggningar är utbyggda och kan användas för sitt ändamål. I praktiken innebär det uppskattningsvis mellan ett till två år efter att detaljplanen vunnit lagakraft. Enligt nuvarande preliminära tidsplan vinner detaljplanen laga kraft 1:a kvartal 2017, inklusive överklagande tid.

Lännersta 1:876

Fastighetsägare yrkar på andelstal 1,5 för en nytillkommen fastighet istället för 2,0.

Kommentar

Gatukostnader ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastigheternas nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nytta” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som

påverkar fastighetens användning. Gällande gatukostandspolicy för Nacka kommun anger andelstal 2,0 för nytillkommande tomt.

Lännersta 1:898

Fastighetsägare efterfrågar rättvis klassificering mellan permanentboende och icke permanentboende.

Kommentar

Gatukostnaderna ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter fastighetens nytta av de anläggningar som kostnaderna avser. ”Nytta” brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna, och även byggrätten enligt detaljplanen, men kan också härledas till andra värden som påverkar fastighetens användning

Lännersta 11:95

Fastighetsägare anför besvär så att seriös, skälig och rättvis ersättning för inlösen av mark för strandpromenaden lämnas av kommunen.

Kommentar

Inlösen för strandpromenaden är inte aktuellt.

Lännersta 11:156

Fastighetsägare anser att gatukostnader är orimligt höga och den låga samordningsvinsten ifrågasätts. Fastighetsägare föreslår att gatukostandsutredning omarbetas och görs av oberoende. Fastighetsägare yrkar på andelstal 0,5 för permanentboende med hänvisning till andra gatukostnadsutredningar i Nacka.

Kommentar

För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning är antagen och vunnit laga kraft. Kostandberäkningen är gjord av oberoende konsult från Sewo och Bygganalys. Andelstalen har fördelats enligt principer fastställda i gatukostandspolicy antagen av kommunstyrelsen 3 april 2006.

Lännersta 41:1

Fastighetsägare anser att gatukostnaderna är orimligt höga och att en ny gatukostandsutredning bör tas fram av en oberoende person i samverkan med en grupp fastighetsägare inom område W

Kommentar

Kommunen arbetar utifrån en trafiksäker och långsiktigt hållbar standard och arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostandsutredning vunnit laga kraft. Utöver kostnader som redan jämkats med ca 40 procent kommer kommunen stå för merkostnader som överstiger takbeloppet om entreprenaden blir dyrare än beräknad. Fler fastigheter har fått avstyckningsmöjligheter varför kostnader för respektive fastighetsägare har minskat. Beräkning av gatukostnader har gjorts av en oberoende, i detta fall har beräkning gjorts av Sweco och Bygganalys.

Lännersta 41:3

Fastighetsägare anser att gatukostnaderna är orimligt höga och att samordningsvinsten enbart uppgår till 1,5 miljoner kronor inte är rimligt. Gatukostnaderna bestrids och föreslår att

gatukostnadsutredningen görs om av oberoende i samverkan med en grupp av fastighetsägare inom område W. Fastighetsägare anser inte det är rimligt att medfinansiera en lokalgata som är tillför anläggning av en kommunal strandpromenad.

Kommentar

Kommunen arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. I detta fall bekostas en miljonkronor av VA-utbyggnad (samordningsvinst). Beräkning av gatukostnader har gjorts av en oberoende konsult, Sweco och Bygganalys. Lokalgatan är nödvändig för framdragning av VA till fastighetsgränsen.

Lännersta 1:4, 11:82 och 1:50

Fastighetsägare anser att gatukostnaderna är orimligt höga och föreslår att en grupp fastighetsägare medverkar vid upphandling och genomförande. Fastighetsägare ifrågasätter samordningskostnaderna som anses vara väldigt låg. Fastighetsägare efterfrågar förklaring på kostnadsökning för permanentboende efter samrådet.

Kommentarer

Kommunen arbetar ständigt för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. För att få en så verklig kostnadskalkyl som möjlig har kommunen efter samrådet projekterat området och beräknat fram ett takbelopp som fastställs när gatukostnadsutredning vunnit laga kraft. Efter samrådet har fler fastigheter fått avstyckningsmöjlighet varför kostnader respektive fastighetsägare åter minskat. Beräkning av gatukostnader har gjorts av en oberoende, i detta fall har beräkning gjorts av Sweco och Bygganalys. Andelen har fördelats enligt principer fastställda i gatukostnadspolicy antagen av kommunstyrelsen 3 april 2006.

BILAGOR

Bilaga 1, Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare