

Samrådsredogörelse

Gatukostnadsutredning för Norrby, södra etappen

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-29 (§45) att ge stadsbyggnads-nämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Norrby, södra etappen, Opp-Norrby 2:494 m.fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för åretruntboende och bygga ut kommunalt VA samt förbättra vägstandarden. Kostnader för förbättring av vägnätet i området avses finansieras genom uttag av gatukostnader. Av denna anledning har en gatukostnadsutredning tagits fram. Beslut om samråd avseende gatukostnadsutredning fattades 2017-06-14 (§177).

Hur samrådet har bedrivits

Gatukostnadsutredning för Norrby Södra etappen har under perioden 2017-10-31 – 2017-12-12 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhusfoajé och på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden

Under samrådstiden har fyra skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen.

Nedan redovisas inkomna yttranden och kommunstyrelseförvaltningens bemötande av dessa:

1. Opp-Norrby 2:89

Fastighetsägaren erinrar sig mot planförslagets kostnadsmodell och vill anföra att Norrbyvägen bör bekostas av kommunala medel. Han upplyser om att Norrbyvägen rustades upp och asfalterades för några årtionden sedan och ställer sig frågande till standardhöjning på vägsträckor med lägre trafikbelastning.

Vidare ställer sig fastighetsägaren frågande till asfaltering av vägarna då asfalterade vägar, liksom grusvägar, har för och nackdelar. Han anser att det inte framgår i gatukostnadsförslaget om det gjorts en kostnadsavräkning från del av åtgärdskostnaderna i VA-taxan. Fastighetsägaren framför att vid behov av vägbreddning finns som regel utrymme att justera vägkroppen någon decimeter i sidled och att vissa vägavsnitt som i förslaget presenteras som markkretsor med servitut förefaller vara tvingande åtgärder alldeles i överkant.

Fastighetsägaren önskar ett förtydligande kring om samtliga berörda aktörer är med och finansierar projektet, exempelvis de aktörer inom el, tele och datatrafik som fastighetsägaren förmodar ska lägga ner ledningar i vägområden.

Angående den parkmark som planerats in menar fastighetsägaren att det är lämpligt att detta läggs på is som reservmark för tillfället.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

För att förbättra framkomlighet och underlätta framtida drift och underhåll av vägnätet är det av vikt att förbättra standarden på vägnätet när bebyggelsen i området förtätas. En enhetlig beläggning underlättar vid vinterunderhåll (snöröjning av vägarna) och därför föreslås samtliga vägar beläggas med asfalt. En standardförbättring av vägdiaken i området kommer att öka vägarnas hållbarhet och livslängd genom en god vattenavrinning. För det ändamålet behövs vissa intrång göras på kvartersmark för att få till ett tillräckligt utrymme. I de flesta fall räcker det med ett servitut och marken kvarstår i respektive fastighetsägares ägo.

Norrbyvägen har i gatukostnadsutredningen bedömts som en huvudgata med högre standard än övriga lokalgator i området. I gatukostnadsunderlaget har avseende Norrbyvägen enbart kostnaderna motsvarande en vanlig lokalgata tagits med. Kostnaderna utöver lokalgatunivån bekostas med kommunala medel.

I och med att allt fler flyttar till området ökar också belastningen på vägnätet och ur drift och underhållssynpunkt behövs en upprustning av vägarna. Enligt policyn för uttag av gatukostnader har vägts in att den som är permanentboende och alltså har bott i området sedan tidigare ska betala mindre i gatukostnad än den som flyttar till området. Att befintliga lokalvägar i hela området skulle rustas upp och även asfalteras i samband med att vatten och avlopp läggs ner i vägen bestämdes redan i detaljplanprogrammet som kommunen antog 2010.

I kostnadsunderlaget för gatukostnaderna ingår inga kostnader som härrör från nedläggningen av vatten och avlopp. Gatukostnadsutredningen omfattar endast kostnader för att bygga om vägarna och tillhörande diken, samt parkmark. Kostnader för schakt för ledningsförläggning betalas av respektive ledningshavare.

2. Opp-Norrby 2:412

Gatukostnaderna skall enligt kommunens policy fördelas efter skälig och rättvis grund. Anser att kostnaden inte är rättvis då den är uppdelad i fyra nivåer med en skillnad på 100% eller 200%. Önskar att skillnaderna blir mindre.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Förslaget till fördelning av gatukostnaderna bygger på tidigare rättsligt utformad praxis avseende vad som anses vara skäligt och rättvist vid fördelning av gatukostnader för olika typer av fastigheter. Fördelningen utgår från ett resonemang om vilken nytta som olika fastigheter förväntas få av förbättringsåtgärderna. Tillkommande fastigheter (styckningslotter) ges ett högre andelstal då dessa dels inte tidigare bekostat något av vägnätet dels då det inte skulle bedömas möjligt att medge ytterligare styckningar om inte en standardförbättring av vägarna skulle genomföras.

3. Opp-Norrby 2:393

Fastighetsägaren ställer sig frågande till tre punkter i planförslaget. Först och främst undrar han varför han ska betala full vägavgift för den del av tomten där hus står och om det är så att befintligt hus ska betala 0,5 eller 1,0. Sedan undrar fastighetsägaren över hur fastigheten Opp-Norrby 2:393 kan delas, han menar att fastigheten kan delas i två delar och frågar om den nya

fastigheten i så fall är justerbar eller fastställd i storlek. Slutligen undrar fastighetsägaren angående Gammelgårdsvägens framtida bredd. På plankartan varierar den mellan 6,5 - 8,5 meter och han undrar hur mycket mark som ska lösas in av kommunen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Det har blivit ett fel i kartan. Befintligt hus betalar 0,5 andel. Den obebyggda delen av fastigheten som genom detaljplanen kan bilda en ny fastighet med byggrätt räknas som nytillkommande fastighet och ska betala andelen 1,0. Kartbilagan och redovisningen kommer att ses över till granskningen.

Gammelgårdsvägens utbredning och vägområde kommer att detaljprojekteras inför granskning av detaljplanen och behov av markinlösen att klargöras. Beroende av topografin i området och möjlighet att anlägga diken kan själva vägområdets bredd komma att variera, så även körbanans bredd beroende av kurvor och siktförutsättningar vid bland annat backkrön.

4. Opp-Norrby 2:396

Fastighetsägaren motsätter sig att kommunen debiterar gatukostnader för styckningsmöjligheter direkt vid färdigställande av anläggningen. Vill betala gatukostnader för eventuell avstyckning först då åtgärden genomförs.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Styckningsmöjligheten för fastigheten har tagits bort i granskningsförslaget till detaljplan enligt fastighetsägarens önskemål. Fastigheten har därmed ingen andel för styckningslott enligt reviderat förslag till gatukostnadsutredning.

Gatukostnaden följer kommunens beslutade policy för gatukostnader och de tilldelade andelstalen följer byggrätterna inom planen. Detta innebär att så länge du har en styckningsrätt i detaljplanen så debiteras fastighetsägaren automatiskt kostnaden motsvarande styckningslotten även om du väljer att inte stycka. Tyvärr finns inte möjligheten att skjuta upp betalningen för styckningen tills framtida styckning görs. De alternativ som finns i dagsläget är att skjuta upp betalning till dess att bygglov söks, dock som längst i 4 år, eller att ansöka om en avbetalningsplan i högst 10 år. Mer att läsa gällande räntor och skuldebrev finns på kommunens hemsida.