

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

tillhörande gatukostnadsutredning för del av fastigheten

Marby 6:4

med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 25 november 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2017-02-27, § 22

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Utlåtande

Rubricerad gatukostnadsutredning med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 3 oktober 2016 till och med den 7 november 2016 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Gatukostnadsutredningen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls den 12 maj 2015, klockan 17:00-20:00 i Långtorpsskolans matsal i Lindö efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser från den 22 april 2015 till och med den 1 juni 2015. Samråd har också förts enskilt med berörda sakägare, intressenter och vägförening. Se vidare i samrådsredogörelsen.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Kommunala instanser

Tekniska kontoret	2016-11-01
Bygg och miljökontoret	2016-11-02
Norrköping Vatten och Avfall AB	2016-11-07

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Vikbolandets socialdemokratiska förening	2016-10-11
A-hus AB	2016-10-27
OBOS Mark AB	2016-11-04
Unnerstads villa- och vägförening	2016-11-06
Marby vägsamfällighet GA-3, styrelsen	2016-11-07

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2016-10-03
Synpunktsförfattare 02	2016-10-05

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

Synpunktsförfattare 03	2016-10-05
Synpunktsförfattare 04	2016-10-14
Synpunktsförfattare 05	2016-10-13 och 2016-11-03
Synpunktsförfattare 06	2016-10-17
Synpunktsförfattare 07	2016-10-21
Synpunktsförfattare 08	2016-10-21
Synpunktsförfattare 09	2016-10-24 och 2016-11-03
Synpunktsförfattare 10	2016-10-31
Synpunktsförfattare 11	2016-11-02
Synpunktsförfattare 12	2016-11-03
Synpunktsförfattare 13	2016-11-03
Synpunktsförfattare 14	2016-11-03
Synpunktsförfattare 15	2016-11-03
Synpunktsförfattare 16	2016-11-03 och 2016-11-07
Synpunktsförfattare 17	2016-11-03 och 2016-11-07
Synpunktsförfattare 18	2016-11-03
Synpunktsförfattare 19	2016-11-03
Synpunktsförfattare 20	2016-11-03
Synpunktsförfattare 21	2016-11-03
Synpunktsförfattare 22	2016-11-03
Synpunktsförfattare 23	2016-11-03
Synpunktsförfattare 24	2016-11-03
Synpunktsförfattare 25	2016-11-03
Synpunktsförfattare 26	2016-11-03

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

Synpunktsförfattare 27	2016-11-03
Synpunktsförfattare 28	2016-11-03
Synpunktsförfattare 29	2016-11-03
Synpunktsförfattare 30	2016-11-03
Synpunktsförfattare 31	2016-11-03
Synpunktsförfattare 32	2016-11-03
Synpunktsförfattare 33	2016-11-03
Synpunktsförfattare 34	2016-11-03
Synpunktsförfattare 35	2016-11-03 och 2016-11-07
Synpunktsförfattare 36	2016-11-03
Synpunktsförfattare 39	2016-11-03
Synpunktsförfattare 40	2016-11-03
Synpunktsförfattare 41	2016-11-03
Synpunktsförfattare 42	2016-11-03
Synpunktsförfattare 43	2016-11-03
Synpunktsförfattare 44	2016-11-03
Synpunktsförfattare 45	2016-11-03
Synpunktsförfattare 46	2016-11-03
Synpunktsförfattare 47	2016-11-03
Synpunktsförfattare 48	2016-11-03
Synpunktsförfattare 49	2016-11-03
Synpunktsförfattare 50	2016-11-03 och 2016-11-04
Synpunktsförfattare 51	2016-11-03
Synpunktsförfattare 52	2016-11-03
Synpunktsförfattare 53	2016-11-03

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

Synpunktsförfattare 54	2016-11-03
Synpunktsförfattare 55	2016-11-03
Synpunktsförfattare 56	2016-11-03
Synpunktsförfattare 57	2016-11-03
Synpunktsförfattare 58	2016-11-03
Synpunktsförfattare 59	2016-11-03
Synpunktsförfattare 60	2016-11-03
Synpunktsförfattare 61	2016-11-03
Synpunktsförfattare 62	2016-11-03
Synpunktsförfattare 63	2016-11-03
Synpunktsförfattare 64	2016-11-03
Synpunktsförfattare 65	2016-11-03
Synpunktsförfattare 66	2016-11-03
Synpunktsförfattare 67	2016-11-03
Synpunktsförfattare 68	2016-11-03
Synpunktsförfattare 69	2016-11-03
Synpunktsförfattare 71	2016-11-07
Synpunktsförfattare 72	2016-11-06
Synpunktsförfattare 73	2016-11-06
Synpunktsförfattare 74	2016-11-06 och 2016-11-07
Synpunktsförfattare 75	2016-11-06
Synpunktsförfattare 76	2016-11-06
Synpunktsförfattare 77	2016-11-06
Synpunktsförfattare 78	2016-11-06
Synpunktsförfattare 79	2016-11-07
Synpunktsförfattare 80	2016-11-07

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

Synpunktsförfattare 81	2016-11-07
Synpunktsförfattare 82	2016-11-07
Synpunktsförfattare 83	2016-11-07
Synpunktsförfattare 84	2016-11-07

Övriga inkomna synpunkter

Synpunktsförfattare 70	2016-10-26
Synpunktsförfattare 85	2016-11-03
Synpunktsförfattare 86	2016-11-07

Ändringar som gjorts i gatukostnadsutredningen:

Ändringar i gatukostnadsutredningen (av väsentlighet):

- Marby 6:4 har tilldelats sex stycken fler andelar i gatukostnadsutredningen.
- Fastigheterna Knekthumpen 1:2 och Risängen 3:4 har fått vardera 1 andelstal för befintlig fastighet och 2 för tillkommande fastigheter.
- Fastighetsägare till Marby 1:13, Marby 1:34 och Marby 4:42 har av sagt sig sin möjlighet till att stycka av fastigheten.
- Fastigheten Marby 1:36 har fått 1 andelstal för befintlig fastighet. Byggrätt är möjlig genom fastighetsreglering av mark från Marby 1:20. Det är samma fastighetsägare för båda fastigheterna.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

För synpunkter på detaljplanen se separat utlåtande för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter på detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250***Tekniska kontoret***

För synpunkter på detaljplanen se separat utlåtande för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter på detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Norrköping Vatten och Avfall AB

För synpunkter på detaljplanen se separat utlåtande för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter på detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***Vikbolandets socialdemokratiska förening***

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

A-hus AB

En ny fastighet på Risängen 3:4 kommer att ansluta från sydväst och till den vägförening som finns där och därmed inte nyttja vägarna i Marby. Detta innebär att en tillkommande fastighet ska tas bort från gatukostnadsutredningen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. I detaljplanen har kommunen ansett det lämpligt alla blivande villor får infart från Marby-hållet. Dels med tanke på att förskola kommer finnas i Marbystrand och dels för att möjliggöra för att blivande fastigheter inom Risängen 3:4 kan komma åt vägsystemet i Marbystrand.

OBOS Mark AB

Fastigheten Knekhumpen 1:2 är en befintlig fastigheter och ska tilldelas andelstalet 1,0 istället för 2,0.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Ändringen har genomförts i gatukostnadsutredningen. Andelstalen för fastigheten är nu $1,0 + 2 \cdot 2,0 = 5,0$.

Unnerstads villa- och vägförening

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Föreningen har framfört flera synpunkter som sammanfattas enligt följande:

1. Behovet av nya gator är en ren följd av den nyexploatering som avses komma

Nyexploateringen gynnar framförallt en eller flera privata aktörers ekonomiska intressen. En exploatering som dessutom är starkt omdebatterad då såväl natur med skog och åkermark kan gå förlorad till mycket stora delar.

2. Gatukostnadsfördelning

Föreningen anser att den föreslagna gatukostnadsfördelningen inte lever upp till kraven i PBL om att fördelningen av gatukostnader ska ske på ett skäligt och rättvist sätt. Nybyggnationen leder till att nya kommunmedborgare slår sig ner i kommunen, innebärande ökade skatteintäkter för kommunen och inga hinder föreligger mot att gatorna nyttjas av allmänheten. På grundval av föregående menar vi att gatukostnaderna ska finansieras av kommunen (och ev. i viss mån av nya exploatörer, eftersom det är de som har den huvudsakliga nyttan av nya och bredare gator). Eftersom Marby är första "byn" där detta förslag läggs fram vill vi i "grannbyn" Unnerstad, där detaljplanering nu pågår, framföra vårt starka avståndstagande från att befintliga fastighetsägare ska betala vägavgift för något vi inte har beställt och ev. inte vill eller behöver ha.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

1. Behovet av nya gator är en ren följd av den nyexploatering som avses komma

Ombyggnation av befintliga gator till kommunal standard gynnar även de befintliga fastigheterna. Gatorna kommer genom ombyggnation att erhålla den standard som är bruklig för ett område med permanentboende.

2. Gatukostnadsfördelning

Befintliga fastigheter har ett lägre andelstal än tillkommande fastigheter i gatukostnadsutredningen. Det finns rättsfall på att inte bara tillkommande fastigheter ska betala gatukostnadsersättning, utan även befintliga fastigheter ska vara med och bekosta nybyggnads och ombyggnad av allmän plats inom fördelningsområdet, tillika planområdet i detta fall.

Marby vägsamfällighet GA-3

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Gatukostnadernas fördelning måste göras begripliga och rättvisa. Här krävs en genomarbetning som resulterar i en redovisning av kostnaderna för uppgradering av existerande vägar respektive nyttillkommande vägar och dagvattensystem.

Samfällighetsföreningen har i samband med samrådet 2015 frågat efter de underlag kommunen använder för att beräkna kostnaderna, men endast fått klumpsummor, inga underlag. Vi har då själva gjort ett överslag på vad det skulle kosta, om man toppbelägger och gör viss breddning av existerande vägar samt inför gatubelysning och använt oss av kommunens egna uppgifter från samrådshandlingen mars 2006. Resultatet blir då cirka 40 000 kronor per fastighet, uppräknig till lägsta nivå! Avstår vi från en del onödiga förbättringar så blir kostnaden ändå lägre. Förslaget är att ta ut 139 000 kronor av de boende. Det är ju uppenbart att en hel del av de kostnader som exploateringen av Marby kostar läggs på de idag boende och inte på de exploitörer som vill sälja tomter i Marby. De som idag bor i Marby har ett fungerande vägsystem och kan med stöd av detta hävda att entreprenörerna ska betala det tillkommande. Gatukostnaderna ska tydliggöras så att det klart framgår hur kostnaderna uppkommer. Den specifikation som finns idag är inte tillräcklig. En del i det hela är dessutom att kommunen inte har samordnat utbyggnad av VA-nätet med förbättringen av vägarna. En extra kostnad som de boende inte ska betala för. Ett tydliggörande av gatukostnaderna kan säkert bidra till att de boende får en ökad förståelse för det man tvingas att betala.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunen kommer bli huvudman för gatorna. I och med att kommunen tar över gatorna behöver det säkerställas att även gatornas uppbyggnad är sådan att de håller för väldigt lång tid framöver. Körbanebredden behöver på vissa håll breddas för att få sådan standard som är bruklig i ett område för permanentbebyggelse. Befintliga diken kommer på vissa gatusträckor att ersättas med dagvattenledningar, dels för påkoppling från bostadsfastigheterna, vilket finansieras vid VA-taxan, dels för avvattning av gatorna. En förprojektering har genomförts för gatorna och dagvattenanläggarna. I förprojekteringen har även de beräknande kostnaderna för gatorna tagits fram av kommunens konsulter.

Genom olika andelstal har gatukostnaderna fördelats mellan befintliga och tillkommande fastigheter i gatukostnadsutredningen. Även de befintliga gatorna behöver byggas om och därför ska även befintliga fastigheter vara med och betala gatukostnader.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Byggde hus i Marbystrand för fyra år sedan. Ingen nämnde då att det skulle faktureras gatukostnadsersättning. Kan inte betala 139 000 kr. De nya amorteringskraven medför att familjens månadskostnad ökar med många tusenlappar. Det klara inte en småbarnsfamilj. Många grannar har samma tankar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader i omvandlingsområden med kommunalt huvudmannaskap för gator och övrig allmän platsmark, se bilaga 2 i gatukostnadsutredningen. Syftet med gatukostnadsutredning är att uppnå en rättvis fördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare. Varje omvandlingsområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnaderna som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet.

Stadsplaneringsnämnden tog beslut i maj 2013 om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta en gatukostnadsutredning för Marbystrand.

Uttag av gatukostnader sker i alla exploateringsområden där allmän plats ska byggas ut eller byggas om. Vanligtvis sker uttag av gatukostnader genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Det är samma lagregler i plan- och bygglagen som gäller i båda fallen, dvs. både vid en gatukostnadsutredning och vid tecknade av exploateringsavtal.

Skattekollektivet bekostar inte de nybyggnationer och ombyggnationer av allmän plats som kan belasta exploateringsområdet, dvs. de områdesbundna anläggningarna. Endast de anläggningar på allmän plats som anses vara även för andra områden kan belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara exploateringsområdet.

I Marbystrand ska huvudgatan och del av gång- och cykelvägarna som löper igenom planområdet finansieras via skattekollektivet.

Om kommunens skulle låta skattekollektivet bekosta all ombyggnation och nybyggnation av gatorna i Marbystrand tvingas kommunen, på grund av likställighetsprincipen i kommunallagen, att betala all nybyggnation och ombyggnation av allmän plats inom Norrköpings kommun.

Synpunktsförfattare 02

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 03

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

I samrådsförslaget var gatukostnadsersättningen för min fastighet 77 000 kr. Nu har den höjts till nästan 140 000 kr. En ökning med nästan 100 % utan övertygande förklaring.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

I granskningen gjordes en omfördelning av kostnaderna då väldigt många fastigheter med fastigheter utanför avstyckningsplanerna tyckte att det hade skett en väldigt orättvis fördelning av gatukostnaderna i samrådsförslaget. Detta då befintliga fastigheter inom avstyckningsplanerna hade fått ett andelstal på 0,5 och befintliga fastigheter utanför avstyckningsplanerna 1,0. I granskningen fick alla befintliga fastigheter samma andelstal på 1,0. Detta då byggrätten är ungefär densamma på alla befintliga fastigheter.

Synpunktsförfattare 04

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 05

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 06

För synpunkter som berör detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 07

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Det måste finnas någon begränsningsregel i lagen som inte tillåter vilka uttag som helst. Det borde heller inte vara möjligt att komma efteråt med så stora krav när vi redan byggt, budgeterat och tagit stora lån. I över 20 år har vi betalat vägavgifter och underhållit vägarna, vilka duger som dom är idag. Som skattebetalare och kommuninvånare känner vi oss motarbetade och särbehandlade.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

I plan- och bygglagen finns det jämningsregler som ska gälla om gatukostnadsersättningen blir för betungande för hushållen. Gatukostnadsersättningen för en befintlig fastighet i Marbystrand är inte högre än i normalfallet inom Norrköpings kommun och därför har inte gatukostnadsersättningen jämkats.

Uttag av gatukostnader sker i alla exploateringsområden där allmän plats ska byggas ut eller byggas om. Vanligtvis sker uttag av gatukostnader genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Det är samma lagregler i plan- och bygglagen som gäller i båda fallen, dvs. både vid en gatukostnadsutredning och vid tecknade av exploateringsavtal.

Skattekollektivet bekostar inte de nybyggnationer och ombyggnationer av allmän plats som kan belasta exploateringsområdet, dvs. de områdesbundna anläggningarna. Endast de anläggningar på allmän plats som anses vara även för andra områden kan belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara exploateringsområdet.

I Marbystrand ska huvudgatan och del av gång- och cykelvägarna som löper igenom planområdet finansieras via skattekollektivet.

Befintliga gatorna ska byggas om för att erhålla lägsta godtagbara standard för ett område med permanentbebyggelse.

Synpunktsförfattare 08

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Gatukostnaderna kommer kraftigt att försämra familjens ekonomi. De lån som kommunen erbjuder har inte direkt förmånliga villkor, utan tycks bli ganska dyra.

Ett problem med vägbyggnaden är också att vi Marbybor inte bestämmer själva över den. Vi saknar insyn och vet inte hur kommunen räknat ut kostnaden. Systemet med att ta ut kostnaderna från småhusägarna blir, som villaägarnas riksförbund påpekar, att det saknas incitament för att få ned kostnaderna.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen och finansieringen av genomförandet av detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Kommunen förespråkar i första hand lån hos kreditinstitut. Kommunfullmäktige har tagit beslut om riktlinjerna för uttag av gatukostnaderna där villkor för avbetalning samt anstånd beskrivs.

De beräknade kostnaderna för ombyggnation och nybyggnation av gatorna är beräknade av erfarna vägprojektörer genom att en förprojektering av gatorna har genomförts. Om de faktiska utbyggnadskostnaderna blir lägre än de beräknade kan kommunen bara fakturera ut de faktiska kostnaderna. Kommunen kan dock inte fakturera ut högre kostnader än det kostnadstak som beslutas om i gatukostnadsutredningen.

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Synpunktsförfattare 09

Vill avsäga sig en styckningsmöjlighet på fastigheten.

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkter noterad och ändring är genomförd i gatukostnadsutredningen samt även i detaljplanen.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 10

För synpunkter på detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 11

För synpunkter på finansiering av gatorna genom skattemedel se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 12,14 – 15

Synpunktsförfattarna har lämnat in samma synpunkter. För synpunkter på finansiering av gatorna genom skattemedel se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 13

Synpunktsförfattaren undrar om avstyckningsmöjligheter kvarstår för fastigheterna Marby 1:20 och Marby 1:36 när detaljplanen är klar. Syftet är att ta kvadratmeter av Marby 1:20 och införliva i Marby 1:36. För synpunkter på finansiering av gatorna genom skattemedel se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Detta har även förtydligats i gatukostandsutredningen genom att Marby 1:36 har fått ett andelstal på 1,0. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 16

För synpunkter på finansiering av gatorna genom skattemedel se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Vi som bor i k₁-märkta sommarstugefastigheter och inte avser att bygga något nytt alls på tomten borde slippa gatukostnadsavgiften och debiteras denna avgift först den dag ett nytt hus verkligen uppförts på tomten. Det känns mycket sorgligt om jag ska behöva sälja fastigheten för att som pensionär inte ha råd att betala gatukostnaden.

I samrådsredogörelsen hänvisas till att man få anstånd med betalningen, men det gäller ju bara om man är skriven på fastigheten. Även om man skulle uppfylla kraven för anstånd så är det en avsevärd räntesumma som ska betalas per år under många år framåt, utan att skulden överhuvudtaget sjunker.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Kommunen förespråkar i första hand lån hos kreditinstitut. Kommunfullmäktige har tagit beslut om riktlinjerna för uttag av gatukostnaderna där villkor för avbetalning samt anstånd beskrivs.

De beräknade kostnaderna för ombyggnation och nybyggnation av gatorna är beräknade av erfarna vägprojektörer genom att en förprojektering av

gatorna har genomförts. Om de faktiska utbyggnadskostnaderna blir lägre än de beräknade kan kommunen bara fakturera ut de faktiska kostnaderna. Kommunen kan dock inte fakturera ut högre kostnader än det kostnadstak som beslutas om i gatukostnadsutredningen.

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Genom olika andelstal har gatukostnaderna fördelats mellan befintliga och tillkommande fastigheter i gatukostnadsutredningen. Även de befintliga gatorna behöver byggas om och därför ska även befintliga fastigheter vara med och betala gatukostnader. Om fastigheten brukas som sommarstugefastigheter idag så medger detaljplanen att det går att bygga och bo på fastigheten permanent. Därför ska gatukostnadsersättningen betalas efter att gatorna är utbyggda av alla fastighetsägarna. Oavsett om fastigheten är bebyggda med fritidshus, obebyggd eller bebyggd med ett nytt hus för permanentboende.

Synpunktsförfattare 17

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 18 – 33

Synpunktsförfattarna har samma synpunkter.

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 34

Vi anser att kommunens hantering av Marby tyvärr medfört att gatukostnaderna nu påtagligt fördyrats. Detta då dagvattenledningar ej installerades i marken i samband med Marbysvatten- och avloppsinstallation. I Unnerstad läggs nu dessa ner i marken samtidigt som vatten och avloppsledningarna dras ut till de boende. En rättvis beräkning för asfalterade gator med belysning borde hamna på mellan 40- 50.000 kr per andel.

Synpunktsförfattaren anser dock att kollektivet i Norrköping skall bära gatukostnaderna.

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Nedläggning av dagvattenledningar i gatorna bekostas av VA-taxan.

Synpunktsförfattare 35

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Synpunkt på att befintliga gator duger bra för permanentboende och inte behöver byggas om.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen och finansieringen av genomförandet av detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Synpunktsförfattare 36 - 49

Synpunktsförfattarna har samma synpunkter.

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Synpunktsförfattare 50

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

I samrådsförslaget var gatukostnadsersättningen för min fastighet 77 000 kr. Nu har den höjts till nästan 140 000 kr. En ökning med nästan 100 % utan övertygande förklaring.

Kommentar: Synpunkterna noteras. För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

I granskningen gjordes en omfördelning av kostnaderna då väldigt många fastigheter med fastigheter utanför avstyckningsplanerna tyckte att det hade skett en väldigt orättvis fördelning av gatukostnaderna i samrådsförslaget. Detta då befintliga fastigheter inom avstyckningsplanerna hade fått ett andelstal på 0,5 och befintliga fastigheter utanför avstyckningsplanerna 1,0. I granskningen fick alla befintliga fastigheter samma andelstal på 1,0. Detta då byggrätten är ungefär densamma på alla befintliga fastigheter.

Synpunktsförfattare 51 - 57

Synpunktsförfattarna har samma synpunkter.

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Synpunktsförfattare 58

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Vi hade självklart en budget när vi uppförde huset. I denna ingick inte gatukostnads på 130 000 kr. Vi hade inte möjlighet att planera för det eller prata med banken om det när vi färdigställde huset.

Kommunen ska inte överta huvudmannskapet för vägarna i befintligt bebyggt området. Om kommunen ska ta över huvudmannskapet ska kostnaderna jämkas enligt plan- och bygglagen. Kommunen ska tillämpa plan- och bygglagen angående reglerna om avbetalning och att räntan efterges.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Kommunfullmäktige i Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader i omvandlingsområden med kommunalt huvudmannskap för gator och övrig allmän platsmark, se bilaga 2 i gatukostnadsutredningen. Syftet med gatukostnadsutredning är att uppnå en rättvis fördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare. Varje

omvandlingsområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnaderna som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet.

Stadsplaneringsnämnden tog beslut i maj 2013 om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta en gatukostnadsutredning för Marbystrand.

Uttag av gatukostnader sker i alla exploateringsområden där allmän plats ska byggas ut eller byggas om. Vanligtvis sker uttag av gatukostnader genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Det är samma lagregler i plan- och bygglagen som gäller i båda fallen, dvs. både vid en gatukostnadsutredning och vid tecknade av exploateringsavtal.

Skattekollektivet bekostar inte de nybyggnationer och ombyggnationer av allmän plats som kan belasta exploateringsområdet, dvs. de områdesbundna anläggningarna. Endast de anläggningar på allmän plats som anses vara även för andra områden kan belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara exploateringsområdet.

I Marbystrand ska huvudgatan och del av gång- och cykelvägarna som löper igenom planområdet finansieras via skattekollektivet.

Om kommunens skulle låta skattekollektivet bekosta all ombyggnation och nybyggnation av gatorna i Marbystrand tvingas kommunen, på grund av likställighetsprincipen i kommunallagen, att betala all nybyggnation och ombyggnation av allmän plats inom Norrköpings kommun.

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Kommunen följer reglerna i plan- och bygglagen avseende möjlighet till avbetalning samt fördelning av gatukostnaderna.

I plan- och bygglagen finns det jämningsregler som ska gälla om gatukostnadsersättningen blir för betungande för hushållen. Gatukostnadsersättningen för en befintlig fastighet i Marbystrand är inte högre än i normalfallet inom Norrköpings kommun, där uttag oftast sker via exploateringsavtal, och därför har inte gatukostnadsersättningen jämkats.

Synpunktsförfattare 59 - 69

Synpunktsförfattarna har samma synpunkter.

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Synpunktsförfattare 71

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Anser inte att det är skäligt att en tillkommande fastighet ska bära en så oskäligt hög kostnad i förhållande till våra befintliga fastigheter.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Det finns rättsfall som visar på att tillkommande fastigheter ska betala mer i gatukostnader än befintliga fastigheter.

Synpunktsförfattare 72

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Är fritidsboende och vill ha möjlighet till anstånd på samma sätt som permanentboende. Vill kunna ha möjligheten att betala först för styckningslotten för när avstyckningen genomförs.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

I de riktlinjer om uttag av gatukostnader som kommunfullmäktige har beslutat om är det permanentboende som har möjlighet att få anstånd. Detta för att skydda de fastighetsägare som är permanentboende.

Synpunktsförfattare 73

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Vill att trottoarer tas bort från gatorna för att hålla nere kostnaderna.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

På lokalgatorna har inga trottoarer planerats att byggas. De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

Synpunktsförfattare 74

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Synpunktsförfattaren ansluter sig till Villaägarnas Riksförbunds och menar som en övervägande del av allmänhetens uppfattning att kommunen enligt praxis i sin helhet ska svara för gatukostnaderna i utbyggnaden av Marby 6:4 med närområde. Synpunktsförfattaren yrkar i andra hand att andelstalet 1 (ett) ska gälla för såväl befintlig som för ny fastighet.

Synpunktsförfattaren efterlyser att projektet optimeras utifrån behov, kvalitet och ekonomi, speciellt då det är Marbyborna som står för gatukostnaderna.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Det finns rättsfall som visar på att tillkommande fastigheter ska betala mer i gatukostnader är befintliga fastigheter.

Synpunktsförfattare 75

För synpunkter som berör finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 76

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 77

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 78

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 79

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kostnaden för dagvattenhantering är dåligt specificerad. I gatukostnaden får inga kostnader för dagvatten ingå, utan det ska finansieras av Norrköping Vatten och Avfall AB.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

I gatukostnadsutredningen redogörs det för att de kostnader som ingår i VA-taxan är borträknade från det belopp som utgör summan av gatukostnadsersättningarna från fastighetsägarna.

Synpunktsförfattare 80

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

Synpunktsförfattare 81

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

Vägsamfälligheten har gjort en beräkning för ombyggnad av vägarna som resulterar i en kostnad per fastighet på endast ca 41 000 kr.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.

De gator som ingår i gatukostnadsutredningen kommer att erhålla lägsta godtagbara standard som är lämplig för ett område med permanentbebyggelse.

De beräknande utbyggnadskostnaderna är beräknade av erfarna gatuprojektörer.

Synpunktsförfattare 82

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Synpunktsförfattare 83

För synpunkter som berör detaljplanen och finansiering av genomförandet av detaljplanen, se det separata utlåtandet för detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.
För kommentarer på synpunkter som berör detaljplanen, se separat utlåtande för detaljplanen.*

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter (rätt att överklaga)

De berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1 – 16, 18, 22, 28, 35, 38-39, 50-51, 54-57	Samråd
2. A-hus AB	Granskning
3. OBOS Mark AB	Granskning
4. Marby vägsamfällighet GA:3, styrelsen	Samråd och granskning
5. Synpunktsförfattare 1 – 83	Granskning

Övriga med kvarstående synpunkter (ingen rätt att överklaga)

(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 70	Granskning

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

2. Vikbolandets socialdemokratiska förening	Granskning
3. Unnerstads villa- och vägförening	Granskning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, föreslår att gatukostnadsutredningen godkänns av stadsplaneringsnämnden inför antagande av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret

Björn Lunnerdal
processansvarig exploatering

Malin Cuclair
mark- och
exploateringsingenjör