



SAMRÅDSHANDLING

KFKS 2014/824-258

Projekt 9420

Samrådsredogörelse, Bilaga 4

Gatukostnadsutredning för 9420 Dalvägen-Gustavsviksvägen, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, november 2018

Samråd om gatukostnadsutredning för Dalvägen-Gustavsviksvägen pågick under tiden 10 juni till 31 augusti 2015, parallellt med samråd för förslag till detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen. Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte för förslag till gatukostnadsutredning och detaljplan i form av ”öppet hus” i Boo gårds skola den 15 juni 2015. Alla skriftligt inlämnade synpunkter under samrådstiden har diarieförts på ärendet för detaljplanen och de båda samrådsredogörelserna ska därför läsas tillsammans. Inkomna och besvarade synpunkter i denna samrådsredogörelse innehåller endast de synpunkter eller delar av synpunkter som innehåller synpunkter relaterade till gatukostnadsutredningen. Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Under samrådstiden har 39 fastighetsägare inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen, varav 38 äger fastigheter inom fördelningsområdet. Efter samrådstiden har ytterligare sex fastighetsägare inkommit med synpunkter. Synpunkterna har i huvudsak omfattat fördelningen av kostnader mellan kommun och enskilda fastighetsägare, anläggningarnas standard, föreslagna avstyckningar och kostnadsfördelning genom andelstal.

Inkomna synpunkter föranleder att fördelningsområdet förändras så att det omfattar även norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård. Det nya fördelningsområdet får en egen gatukostnadsutredning, Gustavsvik. Inkomna synpunkter föranleder också att några fastigheter får förändrad klassificering i gatukostnadsutredning Gustavsvik.

Om riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Vid tidpunkten för samrådet gällde en gatukostnadspolicy, fastställd av kommunstyrelsen den 25 mars 2013, § 75. Sedan dess har kommunstyrelsen beslutat om nya riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, fastställda den 4 april 2016, § 133, som ersätter tidigare policy. Exploateringsenheten Nackas bemötande av inlämnade synpunkter är baserat på de nya riktlinjerna.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Två remissinstanser, Lantmäterimyndigheten samt Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun, och en förening, Gustavsviks Vänner, har lämnat in synpunkter på gatukostnadsutredningen. Synpunkter har även inkommit från 39 stycken fastighetsägare, varav 38 äger fastigheter inom fördelningsområdet. Efter samrådet har ytterligare fastighetsägare inkommit med synpunkter.

Inkomna synpunkter under samrådstiden

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Anser att utnyttjandegrad d_2 måste förtydligas eller ändras, det går idag inte går att avgöra vad för bestämmelse rörande minsta fastighetsstorlek som gäller om parhus inte ska byggas. Bestämmelsen kan också kraftigt påverka gatukostnadsutredningen. Lantmäterimyndigheten anser också att illustrationskartan måste ses över eftersom ett antal föreslagna avstyckningar, som med nuvarande planbestämmelser är väldigt oklara om de går att genomföra eller ej. Det bör också framgå tydligare att illustrationskartan ej är bindande utan att det är planbestämmelserna som styr.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Till samråd 2 för detaljplanen har planbestämmelserna ändrats och en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har införts. I gatukostnadsutredningen ska tillkommande byggrätter och de styckningar som planförslaget medger räknas in.

Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun

Anser att de föreslagna gatubredderna på lokalgatorna på 4,5 meter körbana är för smalt, en sopbil och en bil kan inte mötas. Kan medföra begränsad framkomlighet, speciellt vintertid. Ingen parkering utmed lokalgatorna får tillåtas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Enligt teknisk handbok är standarden låg när körbanan är 4,5 meter bred. Det är den standard som brukar väljas i förnyelseområdena.

Gustavsviks Vänner

Utgörs av 74 fastighetsägare i Gustavsvik som anser att det är orimligt att endast 10 % av gatukostnaderna betalas av kommunen eftersom:

- Det är principiellt fel att lägga så stora kostnader på fastighetsägare som genom förvärvet av sin fastighet redan betalat en gång för infrastrukturen.
- Andelen kostnader som läggs över på fastighetsägarna succesivt ökat, vilket strider mot likabehandlingsprincipen.
- Fastighetsägarna under alla år betalat för infrastruktur i kommunen via skatten samtidigt som de själva bekostat underhåll av området vägar och allmänningar.
- Upprustningen av gatorna kommer att vara till nytta för hela området Sydöstra Boo och omgivande områden, inte enbart fastigheterna i planområdet Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Gustavsviks Vänner anser att kostnaderna som planförslaget innebär för fastighetsägarna är för höga och har hört att andra föreningar valt att behålla enskilt huvudmannaskap för att ta kontroll över kostnaderna. Gustavsviks Vänner har med en överslagsräkning kommit fram

till att den genomsnittliga kostnaden per fastighetsägare i Dalvägen-Gustavsviksvägen blir det dubbla jämfört med det riktvärde på 200 000 – 250 000 kronor som Villaägarnas Riksförbund angivit. Enkla beräkningar visar att kostnaden per vägmeter skiljer sig väldigt mycket jämfört mellan planförslaget och områden med enskilt huvudmannaskap. De höga administrationskostnaderna och den dyra projekteringen inte är ekonomiskt försvarbart.

Gustavsviks Vänner har gjort en namnsamling för att se hur många av fastighetsägarna som tyckte att alternativet med enskilt huvudmannaskap skulle utredas ordentligt. 74 medlemmar i GFF skrev på, varav 58 tillhör planområdet. Anledningen till det stora intresset är de höga gatukostnaderna. Tillsammans med kostnaderna för VA innebär det en sammanlagd kostnad på uppåt en miljon för de flesta fastighetsägare. Därför yrkar 74 av fastighetsägarna i Gustavsvik, varav 58 tillhör detaljplaneområdet på att Nacka kommun tar en väsentligt större andel av gatukostnaderna för området Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i sydöstra Boo. Det finns politiskt beslut på att kommunalt huvudmannaskap är planeringsinriktningen och att gatukostnader ska tas ut i sydöstra Boo. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Gatukostnaderna varierar mellan olika områden eftersom förutsättningarna och behoven är olika. Befintliga fastigheter tilldelas lägre andelstal än tillkommande fastigheter bland annat eftersom de har bidragit till den befintliga infrastrukturen. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning.

Backeböl 1:46

Fastighetsägaren tycker att beloppet denne ska erlägga för gatukostnader är för högt och vill se kommunen reducera förbättringen av gator i detaljplaneförslaget. Vidare hävdar fastighetsägaren att denne felaktigt blivit tilldelad andelstalet 0,8 i gatukostnadsutredningen och att det rätta ska vara 0,6 eftersom skatteverket klassar fastigheten som en villa.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard.

Vid bedömningen av andelstal i gatukostnadsutredningen är det nuvarande byggrätt i områdesbestämmelser samt beviljade bygglov som varit styrande. Fastigheten är inte markerad som permanentbostad i områdesbestämmelserna och det senaste bygglovet är för sommarstuga. Klassificeringen ändras därför inte. Kategori ”fritidshus” har bytt namn till ”småhus, mellan” och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Backeböl 1:61

Fastighetsägaren hävdar att Gustavsviksvägen är en kommunal väg och att fastighetsägare med adress på kommunens väg ej bör beläggas med gatukostnader. Vidare förväntar sig fastighetsägaren en tydligare beskrivning av hur dennes fastighet kommer påverkas av Gustavsviksvägens breddning och hur ersättning för förlorad mark, staket, mur och vegetation kommer att se ut.

Fastighetsägaren påpekar att det varit otydligt hur denne ska gå tillväga för att lämna synpunkter på kommunens förslag. Vidare efterlyser fastighetsägaren en totalsumma för dennes kostnader i och med förslaget.

Fastighetsägaren ifrågasätter kommunens rätt att ta ut avgifter från enskilda fastighetsägare i den storleksordning som är aktuell. Slutligen anser fastighetsägaren att kommunens agerande är diskriminerande, att det rimmar illa med kommunens vision om hållbar utveckling och att utbyggnaden av de kommunala gatorna bör bekostas av skattemedel.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsutredningen har ändrats så att fastigheter längs Gustavsviksvägen får ett halverat andelstal. Vad gäller inlösen av mark och anläggningar inom fastigheten hänvisas till planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nacka beklagar att fastighetsägaren upplevt det otydligt hur denne ska få kontakt med kommunen.

Kommunen sammanställer inte den totala kostnaden per fastighet eftersom den även beror på hur en fastighetsägare väljer att utnyttja tomten (tex bygglov, förrättningar mm).

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Det finns politiskt beslut på att gatukostnader ska tas ut i sydöstra Boo.

Exploateringsenheten Nacka beklagar att kommunens agerande uppfattas som diskriminerande men vill även betona att kommunens uttag av gatukostnader och VA-avgifter följer gällande lagstiftning.

Backeböl 1:81 och 1:83

Fastighetsägarna vill inte att vägstandarden ska bli onödigt hög eller onödigt dyr, dessutom låter det väldigt lite då kommunen endast vill ta 10 % av kostnaderna. Fastighetsägarna anser att kommunen måste ta en betydligt högre andel, samt ta kostnaden för Västra parken.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:85

Fastighetsägarna anser att alla fastigheter i Gustavsviks Fastighetsägarförening ska ingå i fördelningsområdet och att en grundlig översyn görs av kostnadsfördelningen mellan Nacka kommun och fastighetsägarna i området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningsområdet har justerats så att även norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:86

Fastighetsägarna instämmer i fastighetsägaren till Backeböl 1:85 vad gäller fördelningsområdet och kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare i området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar till Backeböl 1:85.

Backeböl 1:90 och 1:669

Fastighetsägarna påpekar att de länge själva klarat av väghållning och underhåll av allmänna platser med små medel från kommunen och detta vill de till viss del fortsätta göra. Fastighetsägarna uttrycker en önskan om en större förståelse och lyhördhet från kommunen och menar att förtroendet för kommunens tjänstemän sviktar då man känner att man inte blir "ärligt lyssnad på". Nivån på gatukostnaderna är orimligt hög och man anser även att kommunens del av gatukostnaderna är för låg. Fastighetsägarna har skrivit på den namninsamling för enskilt huvudmannaskap som cirkulerat i området. I övrigt menar fastighetsägarna att fler än de som bor inom planområdet får nytta av de nya gatorna och att hela GFF således borde behandlas i en och samma detaljplan. Fastighetsägarna yrkar på att kommunen tar hela kostnaden för genomfartsgator. Slutligen vill fastighetsägarna att kommunen löser in den mark som påverkas av Törnbrinkens ombyggnation.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i sydöstra Boo.

Exploateringsenheten Nacka tar till sig synpunkten om lyhördhet och beklagar att fastighetsägarna uppfattat det som att man inte blir ärligt lyssnad på.

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Fördelningsområdet har justerats så att även norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår.

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Ombyggnationen av Törnbrinken innebär inte att körbanan kommer att gå över Backeböl 1:90 och därför löser kommunen inte in någon mark.

Backeböl 1:96

Fastighetsägarna yrkar på att kommunen tar ett större ekonomiskt ansvar för gatukostnaderna. Bland annat anser man att kommunen bör ta hela kostnaden för genomfartsgatorna och kostnaderna för gatorna som leder till Östra parken. Vidare anser man att hela GFF bör vara med i samma detaljplan.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Fördelningsområdet har justerats så att även norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår.

Backeböl 1:111

Fastighetsägaren undrar om kommunen övervägt enkelriktade gator i syfte att minska trafik och kostnader. Vidare hävdar fastighetsägaren att det är orimligt att kommunen står för en så liten del av gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:112

Fastighetsägaren motsätter sig kommunens planer till förtätning i området på grund av att flertalet fastighetsägare inte skulle ha möjlighet att bo kvar med anledning av kostnaderna som följer av planerade avstyckningar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen anser att möjligheter till avstyckningar, förbättrad standard på gata och VA samt ökade byggrätter bidrar till ökade värden för fastighetsägare i området.

Backeböl I:116

Fastighetsägaren anser att ändringarna av lokalgatorna är allt för omfattande och att bussgatan bör kunna vara smalare än i planförslaget. Fastighetsägaren anser även att kostnaderna är fullständigt oacceptabla och att de bör bekostas av kommunen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:118

Fastighetsägaren tycker att man skall göra en rimligare och mer kostnadseffektiv lösning och att det inte kan vara rimligt att den enskilda skall bekosta kommunens åtagande till fullo.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:123

Fastighetsägarna anser att gatukostnaderna blir för höga på grund av överstandard och att huvudmannskapet bör utredas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannskap i sydöstra Boo.

Backeböl I:477

Fastighetsägaren anser att gatukostnaderna för enskilda fastighetsägare är alldeles för höga och anser att taxan eller andelstalen bör variera beroende på geografiskt läge då nyttan för

de olika fastigheterna skiljer sig åt väsentligt. Vidare anser fastighetsägaren att bullerstörda fastigheter bör få lägre gatukostnader som kompensation eftersom de själva måste betala för bullerskydd.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Kommunen anser inte att geografiskt läge eller bullerutsatthet påverkar nyttan av gatorna.

Backeböl 1:480

Fastighetsägaren tycker att fördelningen av gatukostnaden då fastighetsägaren står för det mesta och kommunen en liten del av den kostnaden är orättvis.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:491

Fastighetsägarna är inte intresserad av att dela fastigheten och vill inte betala gatukostnader för styckningslotterna. Fastighetsägarna vill ha betalt för släntintranget och anser att kommunen bör stå för kostnaden för parker samt bussgatan. Fastighetsägarna undrar om kommunen har övervägt enkelriktade gator och att använda befintligt dike för att hålla nere gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Fastighetsägarna får ersättning för växter och anläggningar inom släntområdet vid släntintring. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard.

Backeböl 1:492

Fastighetsägaren menar att det inte är rimligt att fastighetsägarna ska stå för 90% av gatukostnaderna, särskilt inte när de redan har betalt för vägarna vid förvärvet av fastigheten. Fastighetsägaren anser att påpekar även att vissa gator kommer att vara genomfartsgator och således komma till nytta för fler än de som äger fastigheter inom planområdet. Slutligen anser fastighetsägaren att det är kommunen som ska stå för kostnaderna för vägar i kommunen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Befintliga fastigheter tilldelas lägre andelstal än tillkommande fastigheter bland annat eftersom de har bidragit till den befintliga infrastrukturen. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området.

Backeböl I:643

Fastighetsägaren anser att kostnadsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare är orimlig. Fastighetsägaren anser att kommunens fördelning av gatukostnader strider mot kommunallagens likabehandlingsprincip då fastighetsägaren menar att kommunen tagit en större del av gatukostnaderna i andra förnyelseområden. Här påpekas också att man hitintills betalat för infrastruktur i Nacka kommun samtidigt som man bekostat underhållet av områdets vägar och allmänningar. Utöver detta påpekar man att investeringarna i planområdet kommer komma fler till nytta än de som bor i planområdet. Fastighetsägaren anser även att den totala summan som ska betalas för både gata och VA är orimligt hög. Avslutningsvis ifrågasätts kommunens påstående att värdeökningarna på fastigheterna minst kommer att motsvara kostnaderna och avgifterna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Gatukostnaderna varierar mellan olika områden eftersom förutsättningarna och behoven är olika. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skäligen och att det inte finns skäl för jämkning. Befintliga fastigheter tilldelas lägre andelstal än tillkommande fastigheter bland annat eftersom de har bidragit till den befintliga infrastrukturen. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Kommunen anser att möjligheter till avstyckningar, förbättrad standard på gata och VA samt ökade byggrätter bidrar till ökade värden för fastighetsägare i området.

Backeböl I:650

Fastighetsägaren tycker inte att det är riktigt att de boende ska stå för vägkostnaden, då det är så många fler som kommer att använda vägarna. Avgiften för de som har sommarstugor borde tas bort eller minskas. De som permanentbor i sina fritidshus borde få ett lägre andelstal. Fastighetsägaren har också läst någonstans att om taxeringsvärdet inte överstiger 50 000 kronor så berörs man inte.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnaderna fördelas mellan de fastigheter som har nytta av åtgärderna. Kategori "fritidshus" har bytt namn till "småhus, mellan" och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7. Kommunen anser inte att det är lämpligt att fördela gatukostnaderna efter nuvarande användning. Om taxeringsvärdet inte överstiger 50 000 kr räknas fastigheten som obebyggd och får ett än högre andelstal.

Backeböl I:652

Fastighetsägaren anser att ansvaret för att finansiera den nya infrastrukturen är kommunens och inte dagens invånare. Vidare menar man att gatukostnaderna är fem till sex gånger större än i andra områden som GFF-medlemmar tittat på. Fastighetsägaren menar att enskilt huvudmannaskap borde studeras då denne tror att detta kan minska kostnaderna. Fastighetsägaren är intresserad av att ta del av villkoren som gäller för att få anstånd med betalning på 10 år för styckningslotten. Vidare önskar fastighetsägaren svar på frågorna om vad gatukostnaden blir om fastigheten ej avstyckas samt om rätten till avstyckning kan hållas vilande och i så fall hur länge och om detta är förenat med några kostnader. Fastighetsägaren undrar också om avstyckningen medför dubbla VA-kostnader eller andra ekonomiska konsekvenser.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Det finns politiskt beslut på att gatukostnader ska tas ut i sydöstra Boo. Gatukostnaderna varierar mellan olika områden eftersom förutsättningarna och behoven är olika. Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i sydöstra Boo. Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad.

Backeböl 1:655

Fastighetsägarna tycker att gatukostnaderna känns orimligt höga. Fastighetsägarna påpekar att gatukostnaderna enligt Villaägarna är långt över det normala för motsvarade områden samt att kommunen bör hantera invånarnas utgifter med samma försiktighet som kommunens kostnader.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Kommunen har egna andelstal i gatukostnadsutredningen och tar en ekonomisk risk i och med kostnadstaket. Kommunen har därför starka incitament att hålla kostnaderna nere.

Backeböl 1:665

Fastighetsägarna har inte några planer på att stycka fastigheten idag men kan tänka sig ett alternativ där kommunen ändrar sin policy såtillvida att betalning kan erläggas först då avstyckningen faktiskt sker. Vad gäller gatukostnadsutredningen anser fastighetsägarna att totalsumman är "astronomisk" och att ambitionsnivån kring vägarnas upprustning är väldigt hög. Fastighetsägarna ifrågasätter om kommunen verkligen är skyldig att rusta upp gatorna till den höga standard som angivits i gatukostnadsutredningen och om man således verkligen kan belasta fastighetsägarna med hela den kostnaden. Vidare påpekar fastighetsägarna att standarden tycks ligga långt över den i liknande planområden som till exempel Lännerstahöjden, Hermelinvägen, Norrstigen och Styrbordsstigen och således att plan- och bygglagen 6 kap. 33 § om jämkning av fastighetsägares betalningsskyldighet bör tillämpas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard.

Backeböl 1:666

Fastighetsägaren anser att gatukostnaderna ska finansieras av Nacka kommun och inte bör belasta enskilda fastighetsägare.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:671

Fastighetsägaren påpekar att gatukostnaderna för fastigheten felaktigt beräknats på grunden att det står ett fritidshus på tomt, att de vill ges möjlighet att konkurrensutsätta den offentliga upphandlingen samt att det är orimligt att fastighetsägarna ska stå för 90 % av gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten har ett beviljat bygglov för enbostadshus från 2005. Klassificeringen har justerats i gatukostnadsutredningen till ”småhus, stort”.

Upphandlingen av entreprenaden kommer genomföras i enlighet med lagen om offentlig upphandling och kommer därmed vara konkurrensutsatt.

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:673

Fastighetsägaren motsätter sig att det är fastighetsägarna som betalar övervägande del av gatukostnaderna och tar avstånd från den höga standarden planerad för småvägarna.

Fastighetsägarna vill upplysa kommunen om att fastigheten är taxerad som en helårsbostad men är markerad som fritidsbostad i kommunens karta.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard.

Fastigheten har ett beviljat bygglov för permanentbostad. Klassificeringen har justerats i gatukostnadsutredningen till ”småhus, stort”.

Backeböl 1:677

Fastighetsägarna motsätter sig storleken på gatorna, framförallt uppsamlingsvägen mellan Söderled/Måbärsvägen och över till Kornettvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard.

Backeböl 1:689

Fastighetsägarna anser att deras fastighet har blivit felaktigt klassificerad som fritidshus.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten har ett beviljat bygglov för permanentbostad från 2000. Klassificeringen har justerats i gatukostnadsutredningen till ”småhus, stort”.

Backeböl 1:696

Fastighetsägaren framför att denne är permanent boende i ett fritidshus och anser att detta skiljer sig från en fastighet med fritidshus där ingen är folkbokförd och att grunden för beräkning av gatukostnaden ska justeras.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kategori ”fritidshus” har bytt namn till ”småhus, mellan” och fått justerat andelstal från 0,8 till 0,7.

Backeböl I:700

Fastighetsägaren anser att breddning och asfaltering av samtliga vägar är onödigt och att andelen finansiering med skattemedel ska höjas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:713

Fastighetsägarna anser att gatukostnaderna är orimligt höga och hävdar att inga av de andra förnyelseområdena i Nacka ens varit i närheten av dessa nivåer. Fastighetsägarna anser att kommunen bör ansvara för en större del av gatukostnaderna, särskilt vad gäller Dalvägen och Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:715

Fastighetsägaren motsätter sig den föreslagna avstyckningen av fastigheten och de kostnader detta medför. Vidare förespråkar fastighetsägaren i första hand en ren skattefinansiering av gatorna i området och i andra hand enskilt huvudmannaskap.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen anser inte att det finns några särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i sydöstra Boo.

Backeböl I:717

Fastighetsägarna framför att öppningen mellan Söderled och Kornettvägen tillför mer trafik i området och att andra delar av Sydöstra Boo tar del av de nya vägarna och således bör vara med att bekosta denna utbyggnad. Gällande gatukostnaderna anser fastighetsägarna att dessa ska betalas av den kommunala skatten med anledning av att de kan nyttjas av allmänheten. De ifrågasätter hur kommunen ser på vilka som har nytta av utbyggnaden, något fastighetsägarna menar tillfaller alla kommuninvånare, inte bara de boende i området. Slutligen påpekar fastighetsägarna att kommunens förslag är kostnadsdrivande och att kommunen skulle få incitament att begränsa sina kostnader genom en finansiering via skattemedel.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen har egna andelstal i gatukostnadsutredningen och tar en ekonomisk risk i och med kostnadstaket. Kommunen har därför starka incitament att hålla kostnaderna nere.

Backeböl I:721

Ägarna till fastigheten önskar att inkomma med synpunkter angående för höga kostnader för vägar. Vidare uttrycker man att avstyckning av fastigheter inte borde vara påtvingat utan upp till respektive fastighetsägare.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Avstyckning är frivilligt. Gatukostnadsersättning för styckningsmöjlighet faktureras vid genomförd styckning eller senast tio år efter gatornas utbyggnad.

Backeböl I:724

Ägaren till fastigheten framhåller att fastighetsägarnas andel av gatukostnaderna är orimligt höga.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning.

Backeböl I:743

Ägaren till fastigheten önskar svar på hur gatukostnaderna förhåller sig till tillkommande fastigheters storlek, grunden till beräkningar av dessa kostnader och hur tomtens omfattning påverkar byggrättens storlek.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Beräkningsmodellen som användes vid samrådet är inte aktuell längre. I gatukostnadsutredning Gustavsvik är fördelningsgrunden annorlunda.

Backeböl I:759

Ägarna till fastigheten motsätter sig nivån på gatukostnaderna samt fördelningen av dessa mellan kommun och fastighetsägare. Fastighetsägarna påpekar att även andra som inte bor inom planområdet kommer att använda gatorna och att det är orimligt att vi fastighetsägare ensamt skall stå kostnaden. Kommunens tjänstemän har tidigare sagt att kommunen ska stå för ca 40% av kostnaderna. Vi önskar att kommunen omprövar sitt beslut om avgiftsnivån och dessutom svarar på frågan hur detta inte kan anses som ett allvarligt angrepp på den grundlagsskyddade äganderätten som rimligen borde skydda medborgarna från orimliga avsteg från förutsägbara kostnader som fastighetsägare.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet

med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Fördelningsområdet har justerats så att även norra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård ingår. Exploateringsenheten Nacka beklagar att fastighetsägaren uppfattat det som att kommunen ska stå för 40% av kostnaderna. Kommunens uttag av gatukostnadsersättning sker i enlighet med politiskt beslutade riktlinjer.

Backeböl I:768

Fastighetsägarna anser att standarden på de kommunala gatorna är för hög och att detta leder till orimligt höga gatukostnader. De anser även att skattemedel borde finansiera en större del. De påpekar att gatorna inte enbart kommer gynna de boende i området och anser att en fördelning där de boende står för 50 % vore mer rimlig.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den kommunal standard. Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området.

Backeböl I:779

Fastighetsägarna anser att kostnaderna för varje enskild fastighetsägare är alldeles för höga. Man menar också att fastighetsägare från andra delmoment av programmet för sydöstra Boo borde vara med och betala då de också får nytta av gatorna. Fastighetsägarna menar också att det är orimligt att andelstalen inte skiljer sig åt beroende på geografiskt läge som de menar påverkar nyttan av gatorna. Vidare anser fastighetsägarna att de fastigheter som är bullerutsatta bör få lägre gatukostnader som kompensation för att de måste betala sina egna bullerskydd.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Kommunen anser inte att geografiskt läge eller bullerutsatthet påverkar nyttan av gatorna.

Bo I:927

Fastighetsägarna anser att kostnaderna är orimligt stora och ber att kommunen omprövar förslaget om upprustning samt kostnaderna. De påpekar att de genom åren bidragit till infrastruktur i kommunen genom skatten samtidigt som de stått för underhållet och driften i Gustavsvik samt att andra som inte bor inom planområdet också kommer ha nytta av gatorna. Fastighetsägarna uttrycker ett önskemål om att kommunen står för en större del av gatukostnaderna och föreslår även en lägre standard på gatorna i syfte att minska kostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen gör bedömningen att kostnadsnivån är skälig och att det inte finns skäl för jämkning. Gatustandarden har sänkts för några mindre gator till samråd 2, i övrigt följer den

kommunal standard. Befintliga fastigheter tilldelas lägre andelstal än tillkommande fastigheter bland annat eftersom de har bidragit till den befintliga infrastrukturen. Sydöstra Boo planeras som en helhet men genomförs i etapper. Inom alla etapper utförs åtgärder som är till nytta för hela området. Befintliga fastigheter tilldelas lägre andelstal än tillkommande fastigheter bland annat eftersom de har bidragit till den befintliga infrastrukturen. Fördelningen av kostnader mellan kommunen och fastighetsägarna sker i enlighet med riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:619

Fastighetsägaren vill kunna avstycka sin tomt så att denne får en möjlighet att finansiera VA-avgift och gatukostnader och anser sig vara orättvist behandlad.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten ingick felaktigt i en karta över fördelningsområdet, men hade inte tilldelats något andelstal i denna gatukostnadsutredning. Exploateringsenheten Nacka beklagar misstaget. Fastigheten ingår i stadsbyggnadsprojektet Solbrinken-Grundet. Styckningsmöjligheter och gatukostnadsersättning fastställs i det projektets detaljplan och gatukostnadsutredning.

Inkomna synpunkter efter samrådstiden

GFF

Vi föreslår att ni skapar en redovisning med fullständig transparens avseende alla de beräknade och faktiska kostnader som kan knytas till detta projekt. Därefter delas de upp i de poster som skall belasta va och resterande fördelas enligt de fördelningstal som satts upp för gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Underlaget till gatukostnadsutredningen är allmän handling. De beräknade kostnaderna är baserade på mängder i förstudie/detaljprojektering och kommunens erfarenhetsvärden. Dessutom beräknas hur kostnader ska föras över från gata till VA (vanligtvis en schablonkostnad per meter VA-ledning). Därefter sätts kostnadstaket. De faktiska kostnaderna sammanställs inför faktureringen av gatukostnaderna

Backeböl 1:114

Jag kan inte återskapa de gatukostnader som ni räknat ut för min tomt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Beräkningsmodellen som användes vid samrådet är inte aktuell längre. I gatukostnadsutredning Gustavsvik är fördelningsgrunden annorlunda.

Backeböl 1:119

Ifrågasätter klassificeringen (fritidshus) av fastigheten. Vi har byggt ut huset till enbostadshus innan områdesbestämmelserna trädde i kraft.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Klassificeringen för fastigheten har ändrats från fritidshus till småhus, stort.

Backeböl 1:634

Vill se de totala kostnaderna per fastighet för den plan som finns idag. Är gatukostnaderna inklusive allt? Min fastighet har fått klassificeringen 1.0 men byggde hus 2009 så klassificeringstalet är felaktigt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen sammanställer inte den totala kostnaden per fastighet eftersom den även beror på hur en fastighetsägare väljer att utnyttja tomten (tex bygglov, förrättningar mm). I gatukostnadsersättningen ingår alla åtgärder på allmän plats (dvs både gata och park). VA-anslutningsavgiften kommer att faktureras enligt den VA-taxa som gäller vid fakturerings-tillfället. Klassificeringen för fastigheten har ändrats från obebyggd till småhus, mellan.

Backeböl 1:665

Vårt hus har kategoriserats som ett fritidshus. Vill informera om att det inte är ett fritidshus utan en villa som byggdes 2004.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Klassificeringen för fastigheten har ändrats från fritidshus till småhus, stort.

Backeböl 1:690

Hoppas att kommunen kan kommentera Boo villas kalkyler där det framgår att våra gator är dyrare än en motorväg.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen har besvarat de tjugotvå medborgarförslagen angående gatukostnader, se kommunstyrelsen den 9 februari 2018, § 139.