



ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2014/824–258
Projekt nr 9420 och 9430

Kommunstyrelsen

Granskningsutlåtande, Bilaga 5

Gatukostnadsutredning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, januari 2021

Inledning

Förslag till gatukostnadsutredning för Gustavsvik, bestående av planområde Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delen av planområde Mjölkudden-Gustavsviks gård, har upprättats. Granskning av gatukostnadsutredning för Gustavsvik pågick under tiden 7 april till 2 juni 2020. Handlingarna som gatukostnadsutredningen består av har under granskningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida. Samtliga berörda fastighetsägare har underrättats brevlades om granskningen. Dessutom har kungörelser publicerats i Svenska dagbladet och Dagens nyheter.

Detta granskningsutlåtande innehåller endast synpunkter eller del av synpunkter hänförliga till gatukostnadsutredningen. Under granskningstiden pågick även granskning om förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen. Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet.

Under granskningstiden har 48 fastighetsägare inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen, varav 47 äger fastigheter inom fördelningsområdet. Synpunkterna har i huvudsak omfattat fördelningen av kostnader mellan kommun och enskilda fastighetsägare, anläggningarnas standard och kostnadsfördelning genom andelstal. Inkomna synpunkter har inte föranlett några förändringar av gatukostnadsutredningen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Svar på vanligt förekommande frågor

Covid-19

Flera fastigheter har inkommit med synpunkten att granskningsperioden pågått under Coronapandemin.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Nacka kommun arbetar nära regionen och de övriga stockholmskommunerna och följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer när det gäller Covid-19. Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att ställa ut gatukostnadsutredningen för granskning under minst tre veckor. Eftersom gatukostnadsutredningen för Gustavsvik fanns utställd för granskning under åtta veckor (7 april – 2 juni) anser kommunen att det är tillräcklig tid för att ta del av de handlingar som ställdes ut. För de fastighetsägare som inte hade möjlighet att ta sig till bibliotek eller kommunhus där handlingar fanns tillgängliga fanns möjlighet att kontakta kommunen och få handlingarna hemskickade till sig per post samt att det också funnits möjlighet att ringa kommunen om man har haft frågor kring detaljplanen.

Nytta och värdestegring

På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

När en fastighet detaljplaneläggs för permanentboende och får en ökad byggrätt ökar värdet av själva fastigheten (marken) i sig eftersom det ges utökade möjligheter att bebygga fastigheten. Värdet kan bedömas som ett visst antal kronor per kvadratmeter byggrätt som fastigheten tilldelas.

Fastighetsägarna inom området kommer att beröras i olika grad av värdeökning av sina fastigheter. Generellt kan sägas att värdeökningen består i utökade eller tillkommande byggrätter, nya och upprustade gator med högre standard, förbättrad trafiksäkerhet, tillkomst av kommunalt vatten och avlopp samt att fastigheterna slipper avgift till vägföreningar då kommunen övertar drift- och underhållsansvar för gator som övergår till kommunalt huvudmannaskap. Värdeökningen har även sin grund i att den rättsligt bindande detaljplanen konkretiserar en viss byggrätt och ger en säkerhet om hur marken får användas. Den avslutande värdenivån är när bygglov är beslutat och fastigheten är bebyggd.

Även om en enskild fastighetsägare väljer att inte utnyttja byggrätten för att bygga ut sitt hus omedelbart, så innebär den nya byggrätten att markvärdet i sig ökar och ger en ökad möjlighet att belåna fastigheten då fastigheten i sig blir en ökad säkerhet – på det viset kommer värdeökningen fastighetsägaren tillgodo direkt. Nyttan och värdeökning till följd av upprustade vägar kan ses som en del av helhetsvärdet för fastigheten.

Uttag av gatukostnadsersättning

Fastighetsägare förordar skattefinansiering av gatukostnader istället för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Reglerna om gatukostnadsersättning finns i plan- och bygglagen och ger kommuner rätt att täcka kostnader för att bygga ut eller förbättra gator och andra allmänna platser. Nacka kommun har valt att använda sig av möjligheten.

Kommunstyrelsen antog riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning den 4 april 2016 (§ 128).

Riktlinjerna innebär i korthet att:

- Fastighetsägarna i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå "lägsta godtagbara krav" i fråga om bland annat framkomlighet, vägarnas bärighet, trafiksäkerhet och parkstandard i ett område som ska fungera för permanent boende.
- Kommunen ska bekosta investeringar för parkanläggningar som bedöms bli till nytta för många fler än dem som bor i området - till exempel en strandpromenad eller ett friluftsbad.
- Kommunen ska bekosta investeringar för eventuell extrastandard på vägar som ska fungera som "huvudväg" för väsentligt fler än dem som bor eller arbetar i området.
- Den uppskattade totalkostnaden vid tidpunkten för granskningen av gatukostnadsutredningen ska gälla som tak när kommunen fakturerar fastighetsägarna. Takkostnaden justeras dock för kostnadsförändringar över tid (indexjustering).

Utgångspunkten för fördelningen av gatukostnadsersättningen är att det ska ske efter fastighetens nytta av förändringen. I de områden där kommunen är huvudman för allmänna vägar tas därför gatukostnader eller exploateringsersättning ut av berörda fastighetsägare för att täcka kostnaderna för anläggande eller upprustning av befintliga gator. I områden med enskilt huvudmannaskap bekostar berörda fastighetsägare på motsvarande sätt anläggande och upprustning av områdets vägar. Ett uttag av gatukostnader i de områden där kommunen är eller blir huvudman säkerställer med andra ord att likabehandlingsprincipen tillämpas jämfört med de områden där fastighetsägarna själva bekostar sina vägar. Dessutom finns det många fastighetsägare i förnyelseområdena som inte betalar kommunalskatt i Nacka.

Vägstandard

Flera fastighetsägare har haft synpunkter på vägstandarden.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmän plats, vilket föreslås i planförslaget för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård.

När kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats rustar kommunen upp anläggningarna till kommunal standard. Den standard som föreslås i Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkkudden-Gustavsviks gård är för områdets behov och enligt ortens sed (kommunens standard). Den föreslagna vägbredden på de flesta vägarna är 4,5 meter och innebär att det går att möta andra fordon, blir vägarna smalare än så måste mötesfickor anläggas. Kommunens erfarenhet är att det i slutändan inte är kostnadsbesparande att bygga 3,5 meters-vägar på grund av mer komplicerad utbyggnad. Gångbanor behövs för de oskyddade trafikanterna. Kommunen anser att det är bättre att gångbanorna är 2,0 meter breda, bland annat för snöröjningen, vilket därför ska vara standard. Bärighetsklass (BK) handlar om dimensionering för tung trafik och påverkar normalt inte dimensioneringen på lokalgator eftersom andelen tung trafik är så låg.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare under granskningstiden

Backeböl 1:5 – Gustavsviks båtklubb

Gustavsviks båtklubb har inkommit med samma synpunkter som vid samrådet.

Båtplatsinnehavarna i GBK bor nästan uteslutande i Gustavsvik och Baggenshöjden. Med den begränsade yta som kan nyttjas till parkeringar har GBK inte heller möjlighet att ta emot båtägare som bor längre sträckor från båtklubben. Eftersom båtplatsinnehavarna redan bor i området och således redan har betalt för rörelser som sker på områdets vägar genom den avgift som är lagd på respektive fastighet kan styrelsen för GBK inte se att någon avgift utöver den kan tas ut.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

I Nacka brukar båtklubbar tilldelas andelstal i gatukostnadsutredningar. Andelstalet bör kopplas till den långsiktiga nyttan för båtklubben, det vill säga möjliga bryggplatser inom detaljplanlagt vattenområde. Andelstalet ska vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten/markens användning och därför fördelas gatukostnaderna efter det detaljplanen reglerar, i detta fall bryggområdets storlek/antal möjliga båtplatser.

Utgångspunkten vid fördelningen av gatukostnader bör vara det som detaljplanen reglerar. Gatukostnaderna ska fördelas utifrån den nytta verksamheten har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Båtplatsinnehavarna idag bor kanske i Gustavsvik och Baggenshöjden men på sikt finns det ingenting som hindrar invånare från andra delar av Nacka att bli båtplatsinnehavare hos Gustavsviks båtklubb. Det är upp till båtklubben vilka som är medlemmar i den och är dessutom en parameter som troligtvis varierar över tid.

Båtklubben kanske är en ideell förening idag men det finns inget som hindrar det från att någon gång i framtiden vara en kommersiell verksamhet. Normalt förfarande har varit att kommunen har tagit över marken och sedan arrenderat ut marken till båtklubben. Då har kommunen tagit ett andelstal för båtklubben. I detta fall har båtklubben önskat att behålla

ägandeskapet över marken och då är det rimligt att fastighetsägaren belastas av samma andelstal som kommunen hade fått.

Backeböl 1:64

1. Gustavsvik behöver inga nya vägar. Kostnaderna pga nya fastigheter ska inte belasta oss som redan bor i området. Fastigheter som förtätas ska betala för gatukostnaden per hushåll eller byggnadsyta alternativt via skattekollektivet.
2. Vi saknar återkoppling på vår fråga om vad Nacka kommun har för underlag/belägg för att värdet ökar om en fastighet styckas. Kommunens tjänstemän säger att det finns en rapport som underlag för antagandet att en tomt med styckningsrätt betingar ett högre värde för fastighetsägaren. Vi skulle vilja ta del av den.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning och Vägstandard.
2. Se svar Nyttä och värdestegring.

Backeböl 1:69

1. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarade detta gatukostandsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka, och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
2. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt och anser inte heller att fördelningen baserat på fastighetstyp gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggningen är irrelevant.
3. Motsätter oss plantering av björkar.
4. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
5. Gustavsviksvägen måste göras om för att öka trafiksäkerheten. Vi tycker att det är orimligt att Gustavsviksvägen, som är och ska behållas som huvudgata där kommunen är väghållare och därmed kostnadsansvariga, är och förblir mindre utrustad med gångbana och cykelbana än Dalvägen, en upprustning som till stor del ska bekostas av fastighetsägarna.
6. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
7. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Nyttä och värdestegring.
2. Den nya detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas med en huvudbyggnad upp till 165 kvm i två plan. Byggrättsökning från dagens 75 kvm i ett plan till

föreslagen byggrätt innebär en nytta för fastigheten. Synpunkten om takomläggning noteras.

3. Synpunkten noteras.
4. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Lämplighet av tillfart avgörs inte i gatukostnadsutredningen. Även utan den föreslagna tillfarten till förskolan skulle Oxbärsvägen få samma bredd och standard i övrigt.
5. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen, det ligger dock utanför detta projekt. Även Gustavsviksvägen genom planområdet kommer att rustas upp. Utrymme saknas för cykelbana längs med Gustavsviksvägen. Det är rimligt att fastighetsägarna bidrar till kostnaderna för att rusta upp Gustavsviksvägen eftersom det är en förutsättning för att Gustavsvik ska kunna omvandlas från fritidsområde till permanentboende. Fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata, kommunen bekostar mellanskillnaden.
6. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft har kommunen inte möjlighet att ta ut gatukostnadsersättning. VA-avgiften ska betalas när förbindelsepunkten är upprättad och har ingen koppling till gatukostnadsutredningen.
7. Kostnaderna för att rusta upp vägarna är beräknade på sådant sätt att de inte påverkas av vilken systemteknik som Nacka vatten och avfall (NVOA) väljer. Frågor om val av teknik hänvisas till NVOA.

Backeböl 1:84

Vi motsätter oss förtätning av vårt område och dyra vägbyggen (dom vägar vi har fungerar utmärkt). Vi har ej ekonomi för dyra vägar/gator.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning och Vägstandard.
2. Vid betalningssvårigheter finns möjlighet att ansöka om avbetalningsplan. Se kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl 1:85

1. Vi har i tidigare samrådsförfaranden framfört en rad synpunkter men kommunen har inte bemött alla. Vi efterlyser mer kompletta svar eller att få veta på vilka grunder kommunen har valt att helt bortse från våra synpunkter.
2. Vi ifrågasätter lämpligheten med att hålla ett granskningsförfarande mitt under pågående pandemi. Vi yrkar på att kommunen avbryter granskningen, och förlänger tidshorizonten för att komma in med synpunkter tills situationen med COVID-19 förbättras.
3. Vi motsätter oss den ökade förtätningen i det nya planförslaget.
 - a) Vi yrkar på att kommunen tar ett större ekonomiskt ansvar i frågan om gatukostnader. Gatukostnadsfördelningen är inte proportionerlig för oss, då kostnaderna är oskäligt stora jämfört med den nytta vi får.
 - b) Vi yrkar på att kommunen i ett första steg kopplar in fastigheterna till VA och därefter börjar om planeringen och processen med att uppgradera gator och vägar. Det är en stor risk att kostnader som rimligen borde hanteras som VA-kostnader

istället hamnar på gatukostnaderna.

c) Vilket underlag har kommunen använt sig av vid bedömning av värdeökning och ökad nytta för fastighetsägare? Vi efterfrågar konkreta exempel från liknande utbyggnad av vägar och VA.

d) Vi yrkar på att kommunen tar hela kostnaden för genomfartsgator såsom Gustavsviksvägen och Dalvägen där den planerade förlängda busslinjen skall gå. Vi ska inte inom detaljplanens område behöva bekosta en utökad standard.

e) Enligt SCB har inflationen sedan samrådet i december 2018 varit 1,38%. Samtidigt har kostnadsunderlaget för gator och belysning ökat med 15,5%. Kostnadsfördelningen för VA är däremot oförändrad under samma period. Inlösen av naturmark som sedan samrådet har hamnat under jämkning har fått en sänkt kostnad med 41,8%. Vi anser att kommunen flyttat kostnader på ett orimligt sätt utan att kunna påvisa varför. Det är en väldig otydlighet i hela fördelningsförfarandet mellan kommun och fastighetsägare.

f) Gatukostnadsutredningen bygger på ett detaljplane förslag där utbyggnaden av vägar, nya fastigheter, byggnader och allmänna anläggningar påbörjas innan nya in- och utfartsvägar färdigställs. Vi yrkar på att tidsplaneringen och gatukostnadsutredningen görs om så att Dalvägens förlängning till Boovägen, samt Boovägens anslutning till väg 222, prioriteras och tidigareläggs, så att den kan färdigställas innan någon utbyggnad av det övriga gatunätet, fastigheter och allmänna anläggningar, påbörjas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Samråd och granskning är en viktig del av kommunikationen med fastighetsägare i en gatukostnadsutredning, men fyller också ett formaliasyfte. Fastighetsägarna har lämnat långa och välskrivna yttranden som kommunens tjänstemän läst i sin helhet. Av läsbarhetsskäl behöver dock yttrandena sammanfattas i samrådsredogörelse/granskningsutlåtande. Att sammanfatta och besvara yttranden är en viktig men tidskrävande arbetsuppgift, därför bemöts yrkandet och inte bakgrunden till det.
2. Se svar Covid-19.
3. Förtätningen regleras inte i gatukostnadsutredningen.
 - a) Enligt de politiska beslut (planprogram och start-PM) som finns i Sydöstra Boo ska gatukostnadsersättning tas ut. Gatukostnadsutredningen följer dessa. Om kommunen ska ta ett större ekonomiskt ansvar i frågan om gatukostnader krävs nya politiska beslut. Se även svar Nyttä och värdestegring.
 - b) Kostnaderna för att bygga ut VA bärs av VA-kollektivet och påverkar inte vägens konstruktion eller kostnaderna för att bygga vägen. Vägen blir inte dyrare för att VA ska byggas ut samtidigt, tvärt om så kommer vissa kostnader att kunna delas mellan byggnationen av VA och väg, om en samordnad utbyggnad görs, så att det blir något billigare för respektive anläggning.
 - c) Se svar Nyttä och värdestegring.
 - d) Det är rimligt att fastighetsägarna bidrar till kostnaderna för att rusta upp Gustavsviksvägen och Dalvägen eftersom det är en förutsättning för att Gustavsvik ska kunna omvandlas från fritidsområde till permanentboende. Fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata, kommunen bekostar mellanskillnaden.

- e) Mellan samråd och granskning har kommunen bearbetat kostnadsunderlaget och gjort riskbedömningar utifrån markförhållande och geotekniska risker vilket har föranlett en reviderad kalkyl. Den kostnadsnivå som räknats fram och angivits vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet. Övriga förändringar i kostnadsunderlaget, se sammanställning i gatukostnadsutredningen.
- f) Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen. Det ligger dock utanför detta projekt och kommer att finansieras med skattemedel.

Backeböl 1:96

1. Vi ifrågasätter lämpligheten över att gå ut med ett granskningsförfarande mitt i den största pandemin världen har upplevt i modern tid. De äldre (som är en betydande del av de boende i Gustavsviksområdet) saknar i många fall dator samt datorkunskaper och är därför beroende av de utställningar som finns i kommunhuset eller på bibliotek. Vi ser detta som ett demokratiskt misslyckande och skäl för att granskningen avbryts fram till restriktionerna lättas så pass att alla boende har möjlighet att ta till sig informationen och bilda sig en egen uppfattning.
2. Vi drar tillbaka vårt förslag på volym från detaljplanen och yrkar på alternativ 1 från 2018.
3. Det släntintrång som följer av planförslaget är mycket olyckligt för oss. Alternativa dragningar av vägen har ej utretts tillräckligt.
4.
 - a. Vi bor idag med direkt anslutning till en utmärkt gata med kommunalt underhåll och snöröjning som uppenbarligen har tillräcklig standard för busstrafik redan. Vi har tillgång till trottoar och vi har redan gatubelysning som vi tidigare bekostat tillsammans med våra grannar på samtliga tre vägar som omgärdar vår fastighet. Gatukostnadsutredningen innebär endast kostnader men knappast någon nytta för oss.
 - b. Vi anför att även vi borde få andelstalet reducerat med 50 % såsom övriga fastigheter med utfart mot Gustavsviksvägen har fått.
5.
 - a. Vi yrkar på att kommunen tar hela kostnaden för genomfartsgator såsom Gustavsviksvägen och Dalvägen där den planerade förlängda busslinjen skall gå.
 - b. Kommunen bör bekosta vägarna till och från Östra parken eftersom den kommer ge ökad trafik. Yrkar på att kommunen tar ett större ekonomiskt ansvar alternativt fördelar kostnaderna på hela skattekollektivet med årlig avskrivning på investeringen.
6.
 - a. Fastigheterna på Rosbrinken hör till ett annat fördelningsområde men har endast utfart mot Gustavsviksvägen som inte ingår i deras fördelningsområde. Det samma gäller de planerade radhusen i grönområdet på västra sidan av

- Rönnvägen. Även de hör till en annan detaljplan men verkar få utfart från området via Rönnvägen vilken bekostas av detta fördelningsområde. Hur kompenseras vårt fördelningsområde för detta?
- b. Ifrågasätter varför förskolan har så lågt andelstal när de medför den kraftigaste trafikökningen i hela området.
 7. Den föreslagna gatuarmaturen Stockholm 2 från Ateljé Lyktan med tillhörande stolpe kostar mer än dubbelt så mycket som en standard ordinär gatubelysning.
 8. Innan vi ens börjar fundera på områdets lokalators eventuella behov av standardhöjande åtgärder behöver anslutningen till området lösas. Både den planerade utfarten mot Dalkarsängen som är helt beroende av en annan detaljplan och den befintliga mot Värmdövägen.
 9. För flerbostadshus anges andelstal 1,8 per 100 kvm BTA. Mernyttjandet av parkerna jämfört med andra ska då vara så stor att det motiverar ett andelstal på mer än 0,8 andelar högre än för radhus/parhus. Nu framgår av omfattningsbeskrivningen att ”Park och landskap – ingår inte i kostnadsunderlaget”. Hur är det då möjligt att inte andelstalet justerats ner med minst 0,8?
 10. Hur är det möjligt att ytterligare taxera oss genom båtklubbens kostnader?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Covid-19.
2. Besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.
3. Besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.
4.
 - a. Principen med fördelningsområde innebär att samtliga ingående fastigheter delar på kostnaderna för samtliga anläggningar för fördelningsområdets behov. Principen innebär att ingen hänsyn tas till var inom fördelningsområdet fastigheten är belägen. Gatukostnadsutredningen syftar till att fördela kostnaderna för åtgärder på allmän plats och tar inte hänsyn till eventuella behov på kvartersmark.
 - b. Reducering med 50 % gäller endast för befintliga småhusfastigheter längs med Gustavsviksvägen. Tillkommande byggrätter får ingen reduktion.
5.
 - a. Fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata, kommunen bekostar mellanskillnaden.
 - b. Att vägarna är öppna för allmän trafik påverkar inte bedömningen att standarden är för områdets behov. Kommunstyrelsen i Nacka kommun har antagit riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Utgångspunkten för fördelningen av gatukostnadsersättning är att det ska ske efter fastighetens långsiktiga nytta av förändringen.
- 6.

- a. Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannytan är därför svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa.
 - b. Kommunen har föreslagit ett andelstal för förskolefastigheten som motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad kommunen brukar föreslå för skolverksamheter.
7. Det är en vanlig synpunkt från fastighetsägare i sydöstra Boo att inte vilja ha en standard gatubelysning. Så valet av den dyrare armaturen har varit för att tillmötesgå önskemål från fastighetsägare i området.
 8. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen, det ligger dock utanför detta projekt. Detta kommer finansieras med skattemedel.
 9. Ingen kategori fick korrigerat andelstal när park- och landskap ströks ur kostnadsunderlaget.
 10. Se kommunens kommentar till svar på inkomna synpunkter från båtklubben.

Backeböl 1:100

1.
 - a. Hur motiverar ni att fler gator med högre trafikbelastning i ett mer tätbebyggt område ska innebära en värdeökning?
 - b. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut?
 - c. Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka, och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
2. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt och anser inte heller att fördelningen baserat på fastighetstyp gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
3. Borde det inte vara rimligt att de fastigheter som exploateras tar en betydligt större del av kostnaden?
4. Vi ser helt att Törnbrinken lämnas helt orörd, vilket också innebär en lägre kostnad för alla fastigheter.
5. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Vi tycker att det är orimligt att Gustavsviksvägen, som är och ska behållas som huvudgata där kommunen är väghållare och därmed kostnadsansvariga, är och förblir mindre utrustad med gångbana och cykelbana än Dalvägen, en upprustning som till stor del ska bekostas av fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Nyttan och värdestegring.

2. Den nya detaljplanen innebär att fastigheten kan bebyggas med en huvudbyggnad upp till 165 kvm i två plan. Byggrättsökning från dagens 75 kvm i ett plan till föreslagen byggrätt innebär en nytta för fastigheten. Synpunkten om takomläggning noteras.
3. Ja, det gör dom.
4. Se svar Vägstandard.
5. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata, kommunen bekostar mellanskillnaden.

Backeböl I:110

Fråga om detaljplanen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl I:111

Jag motsätter mig att:

1. På vår friköpta mark ska vi betala överdimensionerade vägar till överpris för övriga skattebetalare som många av oss boende här ej vill ha. Varför betalar jag skatt?
2. Stänga Storsvängen ut mot huvudgata för att ny markägare ska få de lugnare för sina radhus. Ta bort vänstersväng ut från Storsvängen om korsningen anses farlig.
3. Bredare vägar i området samt dubbla trottoarer är onödigt då Gustavsviksvägen ser ut som den gör.
4. Motsätter mig starkt andelstal på min avstyckade fastighet där bostadshus ligger, detta baserat på husets ålder, skick och storlek i jämförelse med nyare byggnader samt planerade nybyggnationer av flerbostadshus. Dessa kommer med fler fordon slita mer på vägar.

Summan av det hela är påtvingad styckning av min tomt (som jag ej är intresserad av) för att bekosta dyra överdimensionerade vägar för det allmänna samt de byggherrar som kommunen givit marklov för att bygga flerbostadshus långt innan detaljplan klar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Att vägarna är öppna för allmän trafik påverkar inte bedömningen att standarden är för områdets behov. Kommunstyrelsen i Nacka kommun har antagit riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Se vidare svar Uttag av gatukostnadsersättning.
2. Besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.
3. Se svar Vägstandard.
4. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning samt Nyttan och värdestegring. Gatukostnaderna ska fördelas efter nytta. Flerbostadshus tilldelas andelstal som motsvarar ungefär 1,8 per typlighet. Vilket kommunen bedömer skäligt.

Verksamheter har föreslagits andelstal som motsvarar vad dessa fastighetstyper har fått i andra gatukostnadsutredningar.

Backeböl 1:116

Den gatukostnadsutredning som kommunen presenterat är helt verklighetsfrämmande. Den är räknad som kostnaden för ny motorväg på orörd mark. Eftersom vi har vägar får vi ingen större nytta av nya vägar och vill således ej betala för dem. Vi anser att grusvägar är bättre än asfalterade vägar ur säkerhets- och miljösynpunkt. Dalvägen är den enda vägen där asfalt är motiverat. Eftersom vi har utmärkta befintliga vägar i Gustavsvik kan man ej godkänna de kostnader som föreslagits/beräknats.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Vad gäller kostnadsnivån så är det dyrt att bygga vägar i Nacka och Gustavsvik sticker inte ut kostnadsmässigt jämfört med andra områden. Kostnader för upprustningen inom Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkkudden-Gustavsviks gård ligger på en nivå som kan förväntas med befintlig topografi, markförhållanden och vägstruktur. Grunden för uttag av gatukostnader är kostnadsfördelning för anläggningar inom det specifika området och kan inte jämföras med andra områden. Asfaltsbeläggning av vägarna görs för att underlätta kommande drift och underhåll och för att hålla nere totalkostnaden för vägarna avseende såväl anläggning som kommande drift och underhållskostnader. Vidare se svar Vägstandard.

Backeböl 1:122

1. Jag motsätter mig att kommunen tar ut en gatukostnad i samband med detaljplanen. Kommunala vägnätet bör i alla lägen vara skattefinansierade.
2. Gatukostnads kalkylen är alldeles för högt räknad. Det är av högsta vikt att en oberoende gatukostnadsutredning görs och att entreprenörerna inte har någon koppling till Nacka kommun. Det är extremt viktigt för oss att få en tydligare bild av de faktiska kostnaderna eftersom vi är ålagda att bekosta vägarna.
3. Upprustning av eller ombyggnad av allmänna platser skall inte läggas på oss fastighetsägare.
4. Jag anser också att kommunen inte har någon som helst rätt att i samband med gatukostnaden kostnadsbelägga oss fastighetsägare för en gissad eventuell framtida värdeökning av våra fastigheter.
5. Jag vill ha ett fortsatt enskilt huvudmannskap.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Nacka kommun har en lång tradition av att ta ut gatukostnadsersättning och det finns politiskt beslut på att det även ska göras i sydöstra Boo. Se vidare svar Uttag av gatukostnadsersättning.
2. Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och

trafiksäkerhet. Föreslagna, projekterade och kostnadsberäknade åtgärder redovisas i Omfattningsbeskrivning Gustavsvik, bilaga 3. Åtgärdsförslagen är baserade på en förstudie för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och detaljprojekterats inom respektive detaljplaneområde. Konsulter och entreprenörer handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling. Vidare se svar Vägstandard.

3. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning.
4. Se svar Nytt och värdesteppning.
5. I detaljplanelagt område ska kommunen vara huvudman för allmän platsmark om inte särskilda skäl föreligger. Denna fråga är utredd redan i programmet för Sydöstra Boo.

Backeböl I:254

Vi motsäger oss att en orimligt mycket högre avgift tas ut för styckningslotten, närmare 200% mer. Vi anser att kostnaden ska vara densamma som för stamfastigheten och att avgiften för styckningslotten ska betalas först den dagen när en eventuell styckning görs.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter får olika andelstal eftersom de har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Andelstalet för en möjlig nyavstyckning för småhus har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet för en obebyggd befintlig småhusfastighet. Förslaget är att följa den principen. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel. Den förbättrade vägstandard är en förutsättning för förtätningen och därmed är det rimligt att de nya fastigheterna står för en större andel av kostnaderna. Styckningslotterna har inte heller bidragit till den befintliga infrastrukturen. Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.

Backeböl I:258

Jag anser att kostnader för VA och kommunala vägar inte kan tas ut av befintliga fastighetsägare utan att det är kommunens ansvar att tillhandahålla infrastrukturen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Det är kommunens ansvar att tillhandahålla och se till att vatten och avlopp möjliggörs vid detaljplaneläggning. VA-avgiften är en taxa som fastställs av Kommunfullmäktige årligen och ingår inte i gatukostnadsutredningen. Vidare se svar Uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:260

Gustavsvik behöver inga nya vägar, däremot vatten och avlopp. Jag motsätter mig att ni ska använda min tomt för släntanpassning.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Vägstandard.

Kommunen har rätt att genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. Nacka kommun kommer endast använda de slanter som är nödvändiga. Tyvärr blir det aktuellt med intrång när det befintliga vägområdet inte är tillräckligt brett. Detaljprojekteringen av vägarna har till uppgift att begränsa intrången till de områden som bedöms som nödvändiga på kvartersmarken. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för släntintrång ingår i kostnadsunderlaget.

Backeböl I:261

Vi föreslår att hela Sjöbrinken får vara kvar som den är, dvs som grusväg utan att asfalteras eller breddas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Vägstandard.

Backeböl I:265

1. I första hand begär vi att gatukostnader inte tas ut. I andra hand begär vi att gatukostnadsuttaget maximalt får uppgå till 50% av de totala kostnaderna, att kommunen ska följa rimliga grunder för likabehandling och demokratiska värderingar, samt att tillämpa kommunens gatukostnadspolicy på ett förutsägbart sätt.
2. Vi begär att kommunen inte tar ut eventuella kostnader för marklösen på gatukostnaderna.
3. Invändningar och reflektioner på detaljplanen, detaljplanens genomförande och områdets utveckling.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning.
2. Gatukostnadsutredningen ändrades mellan samråd och granskning enligt fastighetsägarens förslag. Park- och landskapsåtgärder inklusive markinlösen av naturmark ingår inte längre i kostnadsunderlaget.
3. Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet.

Backeböl I:477

1. Hur beräknar ni nyttan av väg- och anläggningsarbeten som vi får av utökad byggrätt? Hur har ni kommit fram till att våra andelstal och belopp per andelstal är skäliga och rättvisa? Vi vill ta del av de matematiska uträkningarna.

2. Det finns inga skäl till att ni skall bortse från existerande byggnation, vi är fortfarande ett småhus mellan. Dels eftersom vi redan har bidragit till den existerade infrastrukturen, dels eftersom det finns en befintlig byggnad. Vi kräver en korrigerig avseende andelstalen. Andelstalet ska vara det dubbla för en obebyggd befintlig småhusfastighet men vi har ingen obebyggd fastighet. Det är inte rimligt att en lägenhet säljs för minst pengar skall stå för den näst högsta kostnaden i andelstal. Nyttan eller inte, det är inte motiverbart.
3. Vi anser att nyttan för nya vägar längre ner i vårt område inte innebär någon större nytta för oss då vi ansluter till Gustavsviksvägen. Vi kommer ha längre avstånd till de gemensamma parkanläggningarna än de andra flerbostadshusen. Dessutom kommer vårt flerbostadshus ha två parkanläggningar. Hur kan ni anse att vår nytta är lika stor som deras?
4. Hur kan en förskola med dess biltrafikering få ett lägre andelstal än oss? De utflykter som sker med dagisbarn till närliggande grönområden kommer innebära mycket större nytta än för de fåtal barnfamiljer som kommer bosätta sig i de planerade 80 lägenheterna längst upp i området med större avstånd till parkerna.
5. Dalkarlsängens planerade radhus bör bära en del av gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Nyttan och värdestegring.
2. Syftet med dem föreslagna andelstalen i gatukostnadsutredningen är att varje tillkommande bostad ska få ett andelstal på ungefär 2,0. Andelstalet måste dock vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten. Eftersom antalet bostäder inte regleras i detaljplanen fördelas gatukostnaderna efter BTA (bruttoarea). Det är sedan upp till fastighetsägaren att avgöra hur många lägenheter den vill/kan bygga för att uppfylla lagar, normer och krav. Kommunen anser inte att hänsyn skall tas till befintlig byggnation vid fördelning av andelstal för tillkommande byggrätter.
3. Principen med fördelningsområde innebär att samtliga ingående fastigheter delar på kostnaderna för samtliga anläggningar för fördelningsområdets behov. Principen innebär att ingen hänsyn tas till var inom fördelningsområdet fastigheten är belägen. Gatukostnadsutredningen syftar till att fördela kostnader för åtgärder på allmän plats och tar inte hänsyn till eventuellt behov av anläggningar på kvartermark.
4. Kommunen har föreslagit ett andelstal för förskolefastigheten som motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad kommunen brukar föreslå för skolverksamheter.
5. Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannytta är därför svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa.

Backeböl 1:482

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt så ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.

2. Vidare bör det framgå att ingen fastighetsägare ska behöva betala avgift för tillkommande fastighet så länge avstyckning inte har skett.
3. Kostnaden för vatten och avlopp är för hög. En större del bör belasta skattekollektivet då Nacka kommun kommer att ta över huvudmannskapet för vägar, badplats etc. Detta är någonting som även tillför värde för övriga kommuninvånare.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft har kommunen inte möjlighet att ta ut gatukostnadsersättning. Kommunen har dock möjlighet att ta ut gatukostnader för redan utförda åtgärder. VA-avgiften ska betalas när förbindelsepunkten är upprättad och har ingen koppling till gatukostnadsutredningen.
2. Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.
3. VA-avgiften är en taxa som fastställs av Kommunfullmäktige årligen. Se svar Uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:491

Kommunen har gett ett stort antal fastighetsägare möjligheten att dela sina fastigheter utan att fråga om fastighetsägaren vill dela tomten. Detta förfarande innebär två avgifter som ägaren tvingas betala, sammanlagt 1,3 miljoner kronor. Inte en nått summa. Gatukostnaden för den nya tomten är tre gånger dyrare mot den gamla fastigheten, varför? I princip tvingas fastighetsägaren betala fastigheten två gånger. Kommun ger anstånd i tio år med betalning, men likväl ska den betalas. Ingen vet hur ekonomin ser ut om 10-15 år. Allt detta gör kommunen för att tvinga fastighetsägaren att betala gatukostnaden som kommunen borde betala.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter får olika andelstal eftersom de har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Andelstalet för en möjlig avstyckning för småhus har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet jämfört med en obebyggd befintlig småhusfastighet. Förslaget är att följa den principen. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel. Den förbättrade vägstandarden är en förutsättning för förtätningen och därmed är det rimligt att de nya fastigheterna står för en större andel av kostnaderna. Styckningslotterna har inte heller bidragit till den befintliga infrastrukturen. Vidare se svar Uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:643

1. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
2. Vad är det för värdeökning ni hänvisar till, hur kommer den fastighetsägarna till nytta och har ni underlag som styrker ett sådant påstående? Vad blir konsekvensen om ingen värdeökning alls eller till och med värdeminskning sker? Hur har ni

beräknat värdeökningen som ni påstår ska överstiga uppskattade ersättningar och avgifter för gator och VA?

3. Detta värderande synsätt gynnar endast fastighetsägare som är ute efter att sälja men missgynnar de som önskar bo kvar i området.
4. Lägsta godtagbara krav borde aldrig betyda högsta möjliga kostnad. Större del av kostnaden borde delas av skattekollektivet eftersom vägarna kommer att byggas för alla invånare då detta inte är något gated community.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Synpunkt noteras.
2. Se svar Nyttan och värdestegring.
3. När fler och fler väljer att bosätta sig i ett område som är planerat och avsett för fritidshusbebyggelse är kommunen skyldig att genomföra de åtgärder som krävs för att anpassa området för permanentbebyggelse. För att kommunen ska kunna ta ut gatukostnader måste nyttan överstiga kostnaderna. Kommunen anser att även de fastighetsägare som vill bo kvar i området har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget.
4. Nej ni är inget gated community men anslutningen mellan en fastighet och huvudgata är en investering som en fastighet måste ha. Det är för områdets behov och är en kostnad som kommunen har möjlighet att överföra på fastighetsägaren. Att vägarna är öppna för allmän trafik påverkar inte bedömningen att standarden är för områdets behov och att det är fastigheterna som har utfart till vägarna som byggs om som ska ingå i fördelningsområdet.

Backeböl 1:646

Vår fastighet behöver inga nya vägar, vi har enskilt avlopp och får inget ökat värde av gatuutbyggnaden. Det kommer däremot innebära ökade störningar. Kommunen har planerat in industri och hyresfastigheter i området och dessa kostnader ska inte belasta oss som bott i området i årtionden. Det är dessa fastigheter som kommer att innebära en ökad belastning och bör därför betala för gatukostnaden utifrån hur fastigheten förtätas, dvs per hushåll eller byggnadsyta alternativt betalas allt via skattekollektivet.

Fastighetsägaren inkom med ytterligare synpunkter:

1. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
2. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
3. Motsätter oss planeringen av björkar.

4. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
5. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
6. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

En eventuell ökning av trafik och buller utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen. Fördelningen av gatukostnader sker redan utifrån hur fastigheterna förtätas och alla fastighetsägare i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå lägsta godtagbara standard. Vidare se svar Nyttja och värdestegring.

Svar på ytterligare inkomna synpunkter:

1. Se svar Nyttja och värdestegring.
2. Idag är huvudbyggnaden på fastigheten planstridig. Fastigheten har därför en tydlig plannytta i och med den nya planen. Synpunkten om takomläggning noteras.
3. Synpunkten noteras.
4. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Lämplighet av tillfart avgörs inte i gatukostnadsutredningen. Även utan den föreslagna tillfarten till förskolan skulle Oxbärsvägen få samma bredd och standard i övrigt.
5. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft har kommunen inte möjlighet att ta ut gatukostnadsersättning. Kommunen har dock möjlighet att ta ut gatukostnader för redan utförda åtgärder. VA-avgiften ska betalas när förbindelsepunkten är upprättad och har ingen koppling till gatukostnadsutredningen.
6. Kostnaderna för att rusta upp vägarna är beräknade på sådant sätt att de inte påverkas av vilken systemteknik som Nacka vatten och avfall (NVOA) väljer. Frågor om val av teknik hänvisas till NVOA.

Backeböl 1:655

Gatukostnaden är väldigt hög för nya fastigheter och vi tycker att det åtminstone borde erbjudas att det byggs en infart till styckningslotterna när man anlägger gatorna. Har även lämnat in synpunkter på detaljplanen och detaljplanens genomförande.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter får olika andelstal eftersom de har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Andelstalet för en möjlig avstyckning för småhus

har enligt praxis i Nacka kommun varit det dubbla andelstalet jämfört med en obebyggd befintlig småhusfastighet. Förslaget är att följa den principen. Andelstalet avser den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel. Den förbättrade vägstandarden är en förutsättning för förtätningen och därmed är det rimligt att de nya fastigheterna står för en större andel av kostnaderna. Styckningslotterna har inte heller bidragit till den befintliga infrastrukturen. Vidare se svar Uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen kommer inte bygga infarter till styckningslotter.

Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet.

Backeböl I:662

1. I samband med utbyggnaden av detaljplanen kommer fastigheten få minskad tomt vid ev styckning vilket i sig ger ett minskat värde. Utöver detta kommer byggrätten vid ev styckning inte bli lika stor som övriga i området då fastigheten blir väldigt liten i övriga fastigheters mått mätt vilket även det ger en värdeminskning. Till detta kommer också en gemensamhetsanläggning på fastigheten samt byggandet av bullerplank som även det belastar fastighetsägaren.
2. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och som planerar att bo kvar? Vi ifrågasätter också ev värdeökning på fastigheten då den kommer ligga mitt på en huvudgata som är buss-stråk, kommer ha verksamheter precis utanför tomtgräns, ha radhus och flerfamiljshus på andra sidan vägen samt en lekpark och allt vad besökare med bilar i rörelse och parkerade bilar innebär till både verksamheter och park men även till alla bostadsparkeringar samt deras besökare.
3. Vi bestrider att kostnaden för en avstyckad fastighet som är privatägd är densamma som en där man kommer bygga radhus eller flerfamiljshus. Kostnaden borde baseras på hur många familjer som är menade att bo på en fastighet så kostnaden är densamma per familj oavsett boendeform. Vi anser också att de radhus som kommer byggas på Rönnvägen skall belastas med gatukostnader gällande denna gatukostnadsutredning trots att de tillhör en annan detaljplan.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Kommunen tar inte hänsyn till att stamfastigheten får en minskad areal vid styckning. Även efter avstyckning har stamfastigheten samma nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget som en befintlig icke styckningsbar fastighet. Vidare se svar Nytt och värdestegring. En eventuell ökning av trafik och buller utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen.
2. Kommunen har bedömt fastigheten som lämplig att stycka och området lämpligt att förtäta med såväl verksamheter, flerbostadshus, kollektivtrafik och parker. Se vidare svar Nytt och värdestegring.
3. Kostnaden är inte densamma. Den baseras redan idag på byggrätten i planförslaget. Eftersom antalet bostäder inte regleras i detaljplanen går det inte att fördela kostnaderna per familj utan fördelningen görs per beräknad typlägenhet om 100 kvm BTA. Avsikten i gatukostnadsutredningen är redan idag att en bostad ska bära ungefär samma kostnad oavsett boendeform. Kommunen anser att det är bättre att

radhusen med utfart till Rönnvägen inte ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik. Radhusen ligger i detaljplan Dalkarlsängen som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Radhusen bidrar istället till den infrastrukturinvestering som sker inom Dalkarlsängen.

Backeböl I:667

Synpunkter på detaljplanen och detaljplanens genomförande.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl I:671

1. Vi kan inte se hur man kan beräkna gatukostnader för en ej antagen detaljplan. Gatukostnadsutredningen borde pausas eftersom det är rimligare att komma med synpunkter när man vet vad man har att förhålla sig till.
2. Det finns en risk att kostnader som borde landat på VA istället hamnar på gatukostnaderna. Det är orimligt att koppla gatukostnader till nyttan bygggrätt eller nyttan VA. Gatukostnaderna skall bekostas av skattekollektivet.
3. Ökade trafikmängder och högre hastigheter är ingen förbättring.
4. Det är ett antal permanentthus som inte alls fått någon dispens från nuvarande områdesbestämmelser utan sökt bygglov på tidigare gällande planer för området.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Gatukostnadsutredningen baseras visserligen på detaljplanerna men det är en fristående process. Det finns inga formella hinder att ta fram gatukostnadsutredningen efter att detaljplanerna har blivit antagna men kommunen anser att det är bättre att gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med detaljplanerna för att kunna ge en mer heltäckande bild av detaljplanens ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna. Gatukostnadsutredningen syftar till att redogöra för vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna, vilka åtgärder som ska utföras och hur kostnaderna ska fördelas. Åtgärderna kostnadsbedöms och kommunstyrelsen beslutar om ett kostnadstak. När gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med förslag till ny detaljplan kan planbestämmelserna formuleras så att ett skäligt, rättvist och rättssäkert gatukostnadsuttag säkerställs. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning. Till grund för principbeslutet ligger gatukostnadsutredningen.
2. Kommunen anser att det uppstår synergieffekter när utbyggnad av vägar och VA sker samtidigt. Kommunen och Nacka vatten och avfall (NVOA) har tagit fram principer för hur kostnader ska fördelas mellan kommunen och VA-bolaget vid gemensamma entreprenader och dessa följs i Gustavsvik. Nacka kommun har fattat ett principbeslut om att kommunen tar ut gatukostnader, se svar Uttag av gatukostnadsersättning.
3. Den ökade permanentbosättningen i ett område som är avsett för fritidshusbebyggelse innebär att vägsystemet används på ett sätt som det inte är planerat för. Att gatorna anpassas till rådande förutsättningar är en förbättring som även befintliga fastigheter har nytta av. Kommunen arbetar brett för att minska

bilberoendet och hastighetsbegränsningen i området kommer vara densamma som nu, dvs 30 km/h.

4. Kommunen har tagit hänsyn till att ökningen i byggrätt är liten i och med kategoriseringen småhus, stort där Backeböl 1:671 ingår och har därför lägre andelstal än kategori småhus, mellan. Syftet med de föreslagna andelstalen är att spegla den nytta de olika kategorierna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Skillnaden i nytta för fastigheter med bostadshus är storleken på byggrätten, det vill säga möjligheten att bebygga sin fastighet. Beroende på fastighetens byggrätt kommer fastigheter med befintligt bostadshus antingen ingå i kategori Småhus, mellan eller kategori Småhus, stort. Byggnaden får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen.

Backeböl 1:677

Synpunkter på detaljplanen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:678

Synpunkter på detaljplanen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:689

Våra synpunkter på detaljplaneförslaget var en kraftig bantning av förtätningen. Det innebär att färre får dela på kostnaden och att gatustandarden sänks. Vi behöver inte den av er föreslagna kraftiga vägombbyggnaden. Det behövs ingen buss i området.

Våra vägar blev till för ca 85 år sedan och de senaste 30 åren har inneburit en kraftigt ökad tung trafik. Det har vägarna klarat tämligen bra.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Kommunen bedömde redan i planprogrammet att det bör möjliggöras för busstrafik inom området. Vidare se svar Vägstandard.

Backeböl 1:690

1. Vi tycker att vägkostnaden är alldeles för hög och skall sänkas till en rimlig nivå. Man får en påtaglig känsla av att kommunen lurar sina invånare. Detta måste kunna göras med bättre upphandling samt att standarden sänks så vägarna blir anpassade till planprogrammets beslutade 130–180 nya bostäder.
2. Vi anser att vår fastighet ska klassificeras som andelstal ”0,6 Småhus, stort”. Vi tycker att de fastigheter som ges byggrätter för flerfamiljshus, radhus samt parhus samt styckningslotter skall påläggas ett ännu högre andelstal.

3. Vi anser att anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan skall kunna antas. Även hela Gustavsviksvägen måste göras om med bredare trottoarer samt exempelvis en rondell anläggas i korsningen Gustavsviksvägen/Gamla Värmdövägen. Vi är oroadе både för den ökade trafiken på Gustavsviksvägen över lag.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Vägstandard.
2. Fastigheter som ingår i kategorin Småhus, stort är befintliga fastigheter för småhusbebyggelse som är bebyggda och har permanent byggrätt för enbostadshus, antingen genom att vara undantagna områdesbestämmelserna eller genom att ha fått bygglov för permanentus medan OB21 låg överklagad. Detta gäller inte fastigheten Backeböl 1:690. Byggnaden får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen. Flerbostadshus tilldelas andelstal som motsvarar ungefär 1,8 per typlägenhet. Vilket kommunen bedömer skäligt. Verksamheter har föreslagits andelstal som motsvarar vad dessa fastighetstyper har fått i andra gatukostnadsutredningar.
3. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen, det ligger dock utanför detta projekt. Även Gustavsviksvägen genom planområdet kommer att rustas upp. Utrymme saknas för cykelbana längs med Gustavsviksvägen. En eventuell ökning av trafik och buller utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen.

Backeböl 1:696

1. Gatukostnadsutredning bör ogiltigförklaras och göras om till en ny som är korrekt och läggs ut för ny granskning med komplett information som är begriplig för oss fastighetsägare.
2. Den nya korrekta detaljplanen inklusive gatukostnadsutredning bör innefatta båda sidor av Rönnvägen. Varför är inte radhuslägenheterna väster om Rönnvägen, och endast tillgängliga, via Gustavsviks Rönnvägen medräknade i gatukostnadsutredningen Gustavsvik-Dalvägen?
3. Granskning Gustavsvik-Dalvägen bör skjutas upp med hänsyn till nu gällande restriktioner. Gatukostnadsutredningens handlingar har inte varit tillgängliga i Orminge bibliotek dels för Covid-19 att bibliotek varit stängt eller haft begränsade öppettider. Dels att handlingarna inte funnits tillgängliga alls på bibliotek innan granskningstiden tagit slut från förlängda tiden.
4. Om man inte vill utnyttja byggrätten? Kommer alla fastigheter klassas som permanenta efter detaljplanen vunnit laga kraft oavsett storlek?
5. Tvingas jag att stycka min fastighet?
6. Gatukostnaderna bör betalas av Nacka kommun.
7. Jag förordar enskilt huvudmannaskap för våra vägar och mark.
8. Finns ingen anledning att göra gatorna NU, detaljplanen måste vinna laga kraft först.

9. Varför bygger ni inte ihop kopplingen till Boovägen från Dalvägen när Dalvägen ska byggas om för kollektivtrafik?
10. Kostnaden för ombyggnad av vägnätet har beräknats till cirka en total kostnad av 253 miljoner, tidigare 232 miljoner. Även om park- och landskapsåtgärder har minskat så är kostnaderna för vatten och avlopp och bussgata exakt samma som i samrådet. Varför?
11. Varför ska internkostnaderna läggas under gatukostnadsutredningen?
12. Varför kan inte samtliga vägar ha samma bredd? 3,5 meter är fullt tillräckligt på de flesta vägar utom Dalvägen. Vem bestämmer storleken på våra vägar i detaljplanen och gatukostnadsutredningen?
13. Varför har förskolan så låga gatukostnader när vi övriga fastighetsägare har betydligt högre? Varför ska kostnaden belastas av oss, för den bredare vägen och vändplanen när den endast kommer att vara nödvändig för förskolan?
14. Detaljplaneringen innebär att vägarnas standard är högre inom detaljplanen än utanför och jämfört med den ursla infrastrukturen till och från området. Fixa infrastrukturen runt vårt detaljplanområde först eller åtminstone samtidigt annars sitter vi fast. När kommer kopplingen till Boovägen och Boo trafikplats?
15. Vem bekostar alla utredningar, exempelvis fågelinventering, som är gemensamma med andra områden?
16. Enligt gatukostnadsutredningen har kostnaden för park- och landskapsåtgärder inklusive markinlösen av naturmark utgått men vi ska fortfarande betala för markinlösen av våra vägar, och markinlösen och släntintrång av våra egna fastigheter? Varför betala för något vi redan äger?

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Kommunen beklagar att samrådsredogörelsen publicerades i ett senare skede, men som kompensation för detta förlängdes granskningstiden med en månad. Kommunen har följt plan- och bygglagen i utformningen och framtagandet av gatukostnadsutredningen.
2. Kommunen anser att det är bättre att radhusen med utfart till Rönnvägen inte ingår i gatukostnadsutredning Gustavsvik. Radhusen ligger i detaljplan Dalkarlsängen som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Radhusen bidrar istället till den infrastrukturinvestering som sker inom Dalkarlsängen.
3. Se svar Covid-19.
4. Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanent boende, vilket avser både storlek på boende men även andra faciliteter och infrastruktur såsom sophämtning, vatten och avlopp med mera. Oavsett om byggrätten utnyttjas så bedöms fastigheten ha ett högre värde inom detaljplanelagt område. Se vidare svar Nyta och värdestegring.
5. Nej man tvingas inte stycka sin fastighet men gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.
6. Se svar Uttag av gatukostnader.
7. I detaljplanelagt område ska kommunen vara huvudman för allmän platsmark om inte särskilda skäl föreligger. Denna fråga är utredd redan i programmet för Sydöstra Boo.
8. I vissa fall behöver kommunen tidigarelägga utbyggnad av gator för att möjliggöra utbyggnaden av vatten och avlopp.

9. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet.
10. Mellan samråd och granskning har kommunen bearbetat kostnadsunderlaget och gjort riskbedömningar utifrån markförhållande och geotekniska risker vilket har föranlett en reviderad kalkyl. Den kostnadsnivå som räknats fram och angivits vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet. Övriga förändringar i kostnadsunderlaget, se sammanställning i gatukostnadsutredningen. Vad gäller jämkning av bussgata har kostnadsposten förblivit densamma eftersom fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata och kommunen bekostar mellanskillnaden upp till ”bussfunktion”.
11. Kommunens administrativa kostnader för att ta fram och genomföra uttag av gatukostnadsersättning ska ingå i kostnadsunderlaget och inte belasta skattekollektivet. Se vidare gatukostnadsutredningens bilaga 6 punkt 3.2.
12. Vägarnas bredd har utformats utifrån framtida planerad trafik. Se svar Vägstandard.
13. Kommunen har gjort en bedömning utifrån nytta och föreslagit att förskolan ska ha detta andelstal. Kommunen anser inte att andelstalet är subventionerat utifrån den nytta som förskolan får.
14. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet.
15. Alla utredningar avseende detaljplanen bekostas i detaljplanarbetet och är inte kopplat till gatukostnadsersättningen.
16. Vägföreningen och övriga berörda fastighetsägare ersätts enligt Lantmäteriets värderingsmodell när kommunen övertar marken. Kostnaderna för den ersättningen fördelas sedan enligt andelstal för alla inom fördelingsområdet.

Backeböl I:711

Synpunkter på detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl I:712

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
2. Vi ställer oss kraftigt frågande till det faktum att inga detaljer i utredningen delges (ref punkt 3.3).
3. Vårt behov är vatten och avlopp, vi har ingen önskan om att exploatera området.
4. Det är komplext att förstå hur kostnader och nyttjandet fördelas mellan de olika områdena som denna gatukostnadsutredning täcker.

5. Vi invänder oss mot att kommunen tar över vägföreningens mark gratis genom en jämningspost. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn.
6. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
7. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
8. Motsätter oss planteringen av björkar.
9. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
10. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Backeböl 1:716.

Backeböl 1:713

1. Vi motsätter oss att man blandar ihop nedläggning av VA med införandet av kommunala vägar. För att vi som befintliga fastighetsägare ska kunna ta ställning till ett kostnadsförslag ber vi om underlag och särredovisning av VA kostnad separerat från detaljplanen och dess vägutbyggnad.
2. Ogiltigförklara gatukostnadsutredningen och synliggör detaljer i kostnadsförslaget.
 - a) Vad ligger bakom den kraftiga kostnadsökningen på posten gator och belysning?
 - b) Hur kommer det sig att jämkning av bussgata är oförändrad?
3. Invänder att kommunen tar över vägföreningens mark gratis.
4. Värdeökning.
 - a) På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Önskar se utlovad rapport på exempel som medfört värdeökning i andra områden i Nacka.
 - b) Andelstal. Fastigheten har redan en utnyttjad byggrätt för permanentus. Förslaget andelstal är för högt i förhållande till nyttan vi får. Yrkar på ett sänkt andelstal.
5. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tung trafik bör inte tillåtas på Oxbärsvägen som heller inte bör breddas eller avslutas med en vändplan.
6. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Kostnaderna för att bygga ut VA bärs av VA-kollektivet och påverkar inte vägens konstruktion eller kostnaderna för att bygga ut vägen. Vägen blir inte dyrare för att VA ska byggas ut samtidigt, tvärt om så kommer vissa kostnader att kunna delas mellan byggnationen av VA och väg, om en samordnad utbyggnad görs, så att det blir något billigare för respektive anläggning. För vidare svar gällande samordningsvinst se Gatukostnadsutredningen.

2.

a) Mellan samråd och granskning har kommunen bearbetat kostnadsunderlaget och gjort riskbedömningar utifrån markförhållande och geotekniska risker vilket har föranlett en reviderad kalkyl. Den kostnadsnivå som räknats fram och angivits vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet. Övriga förändringar i kostnadsunderlaget, se sammanställning i gatukostnadsutredningen.

b) Vad gäller jämkning av bussgata har kostnadsposten förblivit densamma eftersom fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata och kommunen bekostar mellanskillnaden upp till "bussfunktion".

3. Vid övertagande av vägföreningens mark värderas marken av lantmäteriet. Kommunen kommer att ersätta vägföreningen enligt lantmäteriets beslut.

4.

a) Se svar Nyttä och värdestegring.

b) Kommunen har tagit hänsyn till att ökningen i byggrätt är liten i och med kategoriseringen Småhus, stort där Backeböl 1:713 ingår och har därför lägre andelstal än kategori Småhus, mellan. Syftet med de föreslagna andelstalen är att spegla den nytta de olika kategorierna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Skillnaden i nytta för fastigheter med bostadshus är storleken på byggrätten, det vill säga möjligheten att bebygga sin fastighet. Beroende på fastighetens byggrätt kommer fastigheter med befintligt bostadshus antingen ingå i kategori Småhus, mellan eller kategori Småhus, stort. Byggnaden får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen.

5. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplaneområdet. Lämplighet av tillfart avgörs inte i gatukostnadsutredningen. Även utan den föreslagna tillfarten till förskolan skulle Oxbärsvägen få samma bredd och standard i övrigt.

6. Kostnaderna för att rusta upp vägarna är beräknade på sådant sätt att de inte påverkas av vilken systemteknik som Nacka vatten och avfall (NVOA) väljer. Frågor om val av teknik hänvisas till NVOA.

Backeböl 1:716

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
2. Vi ställer oss kraftigt frågande till det faktum att inga detaljer i utredningen delges (ref punkt 3.3).
3. Vårt behov är vatten och avlopp, vi har ingen önskan om att exploatera området.

4. Det är komplext att förstå hur kostnader och nyttjandet fördelas mellan de olika områdena som denna gatukostnadsutredning täcker.
5. Vi invänder oss mot att kommunen tar över vägföreningens mark gratis genom en jämningspost. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn.
6. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
7. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
8. Motsätter oss planeringen av björkar.
9. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
10. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft har kommunen inte möjlighet att ta ut gatukostnadsersättning. Kommunen har dock möjlighet att ta ut gatukostnader för redan utförda åtgärder. VA-avgiften ska betalas när förbindelsepunkten är upprättad och har ingen koppling till gatukostnadsutredningen.
2. I omfattningsbeskrivningen har kommunen redovisat vilken standard föreslagna anläggningar ska ha och sedan beräknat kostnaderna för detta. Kommunen anser att underlagen är tillräckligt tydliga.
3. Ett av målen med detaljplaneläggningen i sydöstra Boo är att ge förutsättningar för en VA-utbyggnad. En långsiktig planering av området innebär att en viss förtätning är rimlig. Kommunen anser en samordnad förtätning och utbyggnad av VA och gator är till fördel för fastighetsägarna i området.
4. I gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde som innefattar fastigheterna som idag tillhör Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening. Eftersom dessa fastigheter delar solidariskt på driftskostnaderna idag är det också rimligt att samma fastigheter delar på upprustningskostnaden vid övergången till kommunalt huvudmannskap. Kommunen anser att detta är bättre än att strikt följa plangränserna men förstår också att det bidrar till förvirring. Vi försöker kommunicera tydligt kring detta men ser också att det finns förbättringspotential.
5. Inlösen av vägföreningens naturmark värderas av lantmäteriet och ingår inte i kostnadsunderlaget, vilket framgår av gatukostnadsutredningen.
6. Se svar Nyttja och värdestegring.

7. Idag är huvudbyggnaden på fastigheten planstridig. Fastigheten har därför en tydlig plannytta i och med den nya planen. Synpunkten om takomläggning noteras.
8. Synpunkten noteras.
9. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Lämplighet av tillfart avgörs inte i gatukostnadsutredningen.
Även utan den föreslagna tillfarten till förskolan skulle Oxbärsvägen få samma bredd och standard i övrigt.
10. Kostnaderna för att rusta upp vägarna är beräknade på sådant sätt att de inte påverkas av vilken systemteknik som Nacka vatten och avfall (NVOA) väljer. Frågor om val av teknik hänvisas till NVOA.

Backeböl 1:717

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlägga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
2. Vi ställer oss kraftigt frågande till det faktum att inga detaljer i utredningen delges (ref punkt 3.3).
3. Vårt behov är vatten och avlopp, vi har ingen önskan om att exploatera området.
4. Det är komplext att förstå hur kostnader och nyttjandet fördelas mellan de olika områdena som denna gatukostnadsutredning täcker.
5. Vi invänder oss mot att kommunen tar över vägföreningens mark gratis genom en jämkningspost. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn.
6. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
7. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
8. Motsätter oss planteringen av björkar.
9. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
10. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Backeböl 1:716.

Backeböl I:718

1. Avser man att nuvarande fastighetsägare ska faktureras för gatukostnaden trots att detaljplanen ej är klar? Eller kommer gatukostnaden faktureras när detaljplan är genomförd fullt ut? Vi anser att det inte är rimligt att fastighetsägarna ska betala gatukostnaden innan det går att bygga/stycka enligt den nya detaljplanen. Detta framgår inte tydligt idag.
2. De nya fastigheter som omnämns på i detaljplanen Dalkarlsängen med trafikplats är inte med och delar på gatukostnaden vilket vi anser att de ska göra då de kommer att kunna använda vägarna.
3. Gatukostnaderna är orimligt höga i förhållande till standard och ev. värdeökning på fastigheterna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Gatukostnaden kommer att faktureras först när detaljplanen vunnit laga kraft och gatorna är fullt utbyggda. Avseende styckningslotten kommer den att faktureras först när avstyckning sker dock senast inom 10 år.
2. Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannytan är därför svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa.
3. Se svar Vägstandard samt Nyttan och värdestegring.

Backeböl I:723

1. Vi önskar mer detaljerad information om vad som ligger till grund för beräkningen för att kunna avgöra dess rimlighet.
2. Vi anser att det inte går att göra en gatukostnadsutredning baserad på en detaljplan som inte vunnit laga kraft.
3. Vi ställer oss mycket tveksamma till att en ökad standard på vårt vägnät medför en stor nytta och en betydande värdeökning på våra fastigheter. Värdeökningen är istället direkt knuten till möjligheten att stycka samt den ökade byggrätten och har väldigt lite med vägstandarden att göra. Huvudargumentet för att inskränka byggrätten och möjligheten att stycka våra fastigheter har i synnerhet varit knutet till vatten- och avloppssituationen. Då Länsstyrelsen ålagt kommunen att snarast installera kommunalt vatten och avlopp torde inskränkningen av byggrätt och styckningsmöjlighet upphöra. Det skulle automatiskt leda till ett ökat fastighetsvärde utan att behöva erlagga skyhöga avgifter för förbättring av vägarna.
4. Med hänvisning till föregående punkt bör andelstalet för en villafastighet, oavsett permanent- eller fritidshus, vara densamma som för en styckningslott. Vi anser däremot att eventuella flerbostadshus samt verksamheter bör ta en avsevärt högre andel av gatukostnaden än vad som föreslagits.

5. Påkoppling av Dalvägen till Boovägen samt en förbättrad utfart vid korsningen Gustavsviksvägen/Värmdövägen anser vi är en förutsättning för att en betydande förtätning av Gustavsvik ska vara möjlig. Dessa två åtgärder bör i sin helhet bekostas av kommunen via skattekollektivet.
6. Stora delar av vår naturmark som till exempel strandpromenaden och badet kommer alla kommunens invånare till gagn och skall därför köpas av skattekollektivet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. I omfattningsbeskrivningen har kommunen redovisat vilken standard föreslagna anläggningar ska ha och sedan beräknat kostnaderna för detta. Kommunen anser att underlagen är tillräckligt tydliga.
2. Om detaljplanen inte har vunnit laga kraft har kommunen inte möjlighet att ta ut gatukostnadsersättning. Kommunen har dock möjlighet att ta ut gatukostnader för redan utförda åtgärder.
3. Utbyggnad eller förbättring av infrastruktur ökar fastighetsägarnas möjligheter att bebygga sin mark och bidrar därför till värdeökningen av sådan mark. Uttag av gatukostnadsersättning baseras därför både på nyttan av gatorna och nyttan av planen, eftersom det hänger ihop. Utbyggnaden av gator innebär fördelar även för den befintliga bebyggelsen och det kan därför inte komma ifråga att dessa fastigheter befrias från skyldigheten att ta del i kostnaderna för arbetena. Se även svar Vägstandard samt Nyttan och värdestegring.
4. Gatukostnaderna ska fördelas efter nytta. Flerbostadshus tilldelas andelstal som motsvarar ungefär 1,8 per typ lägenhet, vilket kommunen bedömer skäligt. Verksamheter har föreslagits andelstal som motsvarar vad dessa fastighetstyper har fått i andra gatukostnadsutredningar.
5. Synpunkter på anslutningen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplanområdet. Kommunen planerar för åtgärder i korsningen Värmdövägen-Gustavsviksvägen, det ligger dock utanför detta projekt. Detta kommer finansieras med skattemedel.
6. Gatukostnadsutredningen ändrades från samråd till granskning så att köp av naturmark och de åtgärder som planeras på denna inte ingår i kostnadsunderlaget och därmed finansieras av skattekollektivet.

Backeböl 1:724

1. Vi önskar mer detaljerad information om vad som ligger till grund för beräkningen för att kunna avgöra dess rimlighet.
2. Vi anser att det inte går att göra en gatukostnadsutredning baserad på en detaljplan som inte vunnit laga kraft.
3. Vi ställer oss mycket tveksamma till att en ökad standard på vårt vägnät medför en stor nytta och en betydande värdeökning på våra fastigheter. Värdeökningen är istället direkt knuten till möjligheten att stycka samt den ökade byggrätten och har väldigt lite med

vägstandarden att göra. Huvudargumentet för att inskränka byggrätten och möjligheten att stycka våra fastigheter har i synnerhet varit knutet till vatten- och avloppssituationen. Då Länsstyrelsen ålagt kommunen att snarast installera kommunalt vatten och avlopp torde inskränkningen av byggrätt och styckningsmöjlighet upphöra. Det skulle automatiskt leda till ett ökat fastighetsvärde utan att behöva erlagga skyhöga avgifter för förbättring av vägarna.

4. Med hänvisning till föregående punkt bör andelstalet för en villafastighet, oavsett permanent- eller fritidshus, vara densamma som för en styckningslott. Vi anser däremot att eventuella flerbostadshus samt verksamheter bör ta en avsevärt högre andel av gatukostnaden än vad som föreslagits.
5. Påkoppling av Dalvägen till Boovägen samt en förbättrad utfart vid korsningen Gustavsviksvägen/Värmdövägen anser vi är en förutsättning för att en betydande förtätning av Gustavsvik ska vara möjlig. Dessa två åtgärder bör i sin helhet bekostas av kommunen via skattekollektivet.
6. Stora delar av vår naturmark som till exempel strandpromenaden och badet kommer alla kommunens invånare till gagn och skall därför köpas av skattekollektivet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar till Backeböl 1:723.

Backeböl 1:757

1. Det bör framgå att fastighetsägarna inte ska behöva erlagga avgift för väg, vatten och avlopp så länge detaljplanen inte är klar och har vunnit laga kraft. Det vill säga finns det ingen utökad byggrätt ska avgift inte behöva erläggas förrän det är möjligt att bygga enligt föreslagen detaljplan.
2. Vi ställer oss kraftigt frågande till det faktum att inga detaljer i utredningen delges (ref punkt 3.3).
3. Vårt behov är vatten och avlopp, vi har ingen önskan om att exploatera området.
4. Det är komplext att förstå hur kostnader och nyttjandet fördelas mellan de olika områdena som denna gatukostnadsutredning täcker.
5. Vi invänder oss mot att kommunen tar över vägföreningens mark gratis genom en jämkningspost. Den mark som förs över till kommunens ägo anser vi skall betalas med skattemedel då marken kommer hela kommunen till gagn.
6. På vilket sätt menar kommunen att värdeökningen är till nytta för fastighetsägare som bor där nu och planerar att bo kvar, efter att vägar byggts ut? Vi önskar se exempel på hur motsvarande detta gatukostnadsförslag medfört värdeökning i andra områden i Nacka och hur denna värdeökning påverkat privatekonomin för dessa fastighetsägare.
7. Vi har ingen nytta av ökad byggrätt då vi redan har en fastighet som inte kommer att få byggas ut. Vi anser att fördelning baserat på fastighetstyp inte gör någon skillnad. Jämförelsen med takomläggning är irrelevant.
8. Motsätter oss planeringen av björkar.

9. Anslutningen mellan Dalvägen och Boovägen är en förutsättning till att denna detaljplan ska kunna antas. Tillfart till den föreslagna förskolan bör inte gå via Oxbärsvägen.
10. Vi yrkar att gatukostnadsförslaget ska dras tillbaka och presenteras på nytt, där kommunen till fullo nyttjar fördelarna med LPS-systemet.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Backeböl 1:716.

Backeböl 1:761

Synpunkter på detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:779

1. Hur beräknar ni nyttan av väg- och anläggningsarbeten som vi får av utökad byggrätt? Hur har ni kommit fram till att våra andelstal och belopp per andelstal är skäliga och rättvisa? Vi vill ta del av de matematiska uträkningarna.
2. Det finns inga skäl till att ni skall bortse från existerande byggnation, vi är fortfarande ett småhus mellan. Dels eftersom vi redan har bidragit till den existerade infrastrukturen, dels eftersom det finns en befintlig byggnad. Vi kräver en korrigering avseende andelstalen. Andelstalet ska vara det dubbla för en obebyggd befintlig småhusfastighet men vi har ingen obebyggd fastighet. Ett parhus/radhus säljs för mycket högre belopp än vad en lägenhet gör men bär mycket lägre gatukostnader.
3. Vi anser att nyttan för nya vägar längre ner i vårt område inte har någon större nytta för oss då vi ansluter till Gustavsviksvägen. Vi kommer ha längre avstånd till de gemensamma parkanläggningarna än de andra flerbostadshusen. Dessutom kommer vårt flerbostadshus ha två parkanläggningar. Hur kan ni anse att vår nytta är lika stor som dem andras?
4. Hur kan en förskola med dess biltrafikering få ett lägre andelstal än oss? De utflykter som sker med dagisbarn till närliggande grönområden kommer innebära mycket större nytta än för de fåtal barnfamiljer som kommer bosätta sig i de planerna 80 lägenheterna längst upp i området med större avstånd till parkerna.
5. Dalkarlsängens planerade radhus bör bära en del av gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Se svar Nyttan och värdestegring.

2. Syftet med dem föreslagna andelstalen i gatukostnadsutredningen är att varje tillkommande bostad ska få ett andelstal på ungefär 2,0. Andelstalet måste dock vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten. Eftersom antalet bostäder inte regleras i detaljplanen fördelas gatukostnaderna efter BTA (bruttoarea). Det är sedan upp till fastighetsägaren att avgöra hur många lägenheter den vill/kan bygga för att uppfylla lagar, normer och krav. Kommunen anser inte att hänsyn skall tas till befintlig byggnation vid fördelning av andelstal för tillkommande byggrätter.
3. Principen med fördelningsområde innebär att samtliga ingående fastigheter delar på kostnaderna för samtliga anläggningar för fördelningsområdets behov. Principen innebär att ingen hänsyn tas till var inom fördelningsområdet fastigheten är belägen. Gatukostnadsutredningen syftar till att fördela kostnader för åtgärder på allmän plats och tar inte hänsyn eventuellt behov av anläggningar på kvartersmark.
4. Kommunen har föreslagit ett andelstal för förskolefastigheten som motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad kommunen brukar föreslå för skolverksamheter.
5. Radhusen har visserligen utfart till Rönnvägen men ligger i en annan detaljplan som ligger flera år efter övriga detaljplaner i sydöstra Boo. Kopplingen till plannytan är därför svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa.

Backeböl 1:784

Synpunkter på detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se planenhetens granskningsutlåtande i detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Backeböl 1:818

1.
 - a. Den begränsade nedsättningen till andelstalet 0,2 är oskälig. Bergholmens fastighetsägare har redan ett vägnät som räcker och parkeringsplatser i anslutning till båtklubben.
 - b. Bergholmens fastighetsägare kommer eller måste inte nödvändigtvis nyttja de förbättrade vägarna eftersom Bergholmen nås via båt som kan utgå från båtklubb som inte omfattas av detaljplanen.
 - c. Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader.
2.
 - a. Det enda argumentet för att fastlandets förbättringar skulle höja värdet på Bergholmens fastigheter vore om något nytt adderades som kom Bergholmens fastighetsägare till del.
 - b. Ändrar detaljplanen och inkluderar Bergholmen i den generella utbyggnaden av vatten och avlopp.

3. Inte heller båtklubbens andelstal på 0,05 per båtplats är skälig.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1.
 - a. Synpunkten noteras. Mellan samråd och granskning halverades andelstalet för fastigheterna på Bergholmen från 0,4 till 0,2. Kommunen anser därmed att andelstalet är skäligt. Detta andelstal är betydligt lägre än vad andra fastigheter i området bär. Även om fastighetsägaren anser att vägnätet räcker som det är idag kommer den planerade upprustningen komma fastigheten till godo, det vill säga ha nytta av det och därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning.
 - b. Kommunen anser att det bästa alternativet är för fastigheterna på Bergholmen att angöra via båtklubben i Gustavsvik för att tillgodogöra fastigheterna på lång sikt.
 - c. Eftersom fastigheterna på Bergholmen har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget bör de också erlagga gatukostnadsersättning.
2.
 - a. Kommunen anser att den omvandlingen som sker i Gustavsvik kommer fastigheterna på Bergholmen tillgodo, det vill säga har en nytta av den. Kommunen anser även att den nya detaljplanen är en nytta för fastigheterna eftersom deras byggrätter bekräftas.
 - b. Nacka vatten och Avfall AB avgör verksamhetsområdets utbredning. Se vidare i detaljplan för Mjölkudden – Gustavsviks gård.
3. I Nacka brukar båtklubbar tilldelas andelstal i gatukostnadsutredningar. Andelstalet bör kopplas till den långsiktiga nyttan för båtklubben, det vill säga möjliga bryggplatser inom detaljplanelagt vattenområde. Andelstalet ska vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten/markens användning och därför fördelas gatukostnaderna efter det detaljplanen reglerar, i detta fall bryggområdets storlek/antal möjliga båtplatser. För vidare svar se kommunens kommentar på inlämnade synpunkter från Gustavsviks båtklubb.

Backeböl 1:819

1.
 - a. Den begränsade nedsättningen till andelstalet 0,2 är oskälig. Bergholmens fastighetsägare har redan ett vägnät som räcker och parkeringsplatser i anslutning till båtklubben.
 - b. Bergholmens fastighetsägare kommer eller måste inte nödvändigtvis nyttja de förbättrade vägarna eftersom Bergholmen nås via båt som kan utgå från båtklubb som inte omfattas av detaljplanen.
 - c. Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader.
- 2.

- a. Det enda argumentet för att fastlandets förbättringar skulle höja värdet på Bergholmens fastigheter vore om något nytt adderades som kom Bergholmens fastighetsägare till del.
 - b. Ändrar detaljplanen och inkluderar Bergholmen i den generella utbyggnaden av vatten och avlopp.
3. Inte heller båtklubbens andelstal på 0,05 per båtplats är skälig.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar till Backeböl 1:818.

Backeböl 1:821

1. Anser att det inte är skäligt eller rättvist att fastighetsägarna på ön Bergholmen ska betala för samma nytta två gånger – en gång i egenskap av fastighetsägare och en gång i egenskap av medlemmar i båtklubben.
2. Fastighetsägarna på Bergholmen nyttjar inte vägar och parkeringsplatser i egenskap av fastighetsägare utan som medlemmar i Gustavsviks båtklubb. Andelstalet kopplat till fritidsboende på Bergholmen bör sänkas från 0,2 till 0. Även andelstalet kopplat till båtklubben bör sänkas till 0 eftersom befintliga vägar och parkeringar är tillräckliga för båtklubben.
3. Accepterar ett andelstal utöver det andelstal som kopplas till en båtplats endast om det motsvarar en ytterligare nytta. Fastighetsägarna önskar att ingå i den planerade utbyggnaden av vatten och avlopp och ha tillgång till vatten och avlopp under perioden maj-september (sommarvatten). En privat bryggplats i direkt anslutning till en privat parkering är också att ses som ett extra värde.

Fastighetsägare inkom med ytterligare synpunkter:

4. Det finns inte någon direkt kopplad nytta till andelstalet 0,2. Kommunen ger inte tillgång till bryggplats eller parkeringsplats. Kommunen ger en rättighet att via köp och förrättning erhålla en parkeringsplats. Denna rättighet borde ges ett väsentligt mycket lägre andelstal. Om andelstalet ska stå kvar bör detta omfatta utköp och förrättning kopplad till parkering.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Synpunkten noteras.
2. Det föreslagna andelstalet 0,2 är för fastigheterna. För vidare svar gällande andelstal för båtklubben, se kommunens kommentar på inlämnade synpunkter från Gustavsviks båtklubb.
3. Båtplatser och biluppställningsplatser bör normalt samordnas för flera fastigheter genom inrättande av i första hand gemensamhetsanläggningar. Nacka vatten och Avfall AB avgör verksamhetsområdets utbredning. Se vidare i detaljplan för Mjölkkudden – Gustavsviks gård.

4. Planförslaget möjliggör att en gemensamhetsanläggning för parkering kan tillskapas. Kommunen anser att detta är tillräckligt.

Backeböl 1:822

1.
 - a. Den begränsade nedsättningen till andelstalet 0,2 är oskälig. Bergholmens fastighetsägare har redan ett vägnät som räcker och parkeringsplatser i anslutning till båtklubben.
 - b. Bergholmens fastighetsägare kommer eller måste inte nödvändigtvis nyttja de förbättrade vägarna eftersom Bergholmen nås via båt som kan utgå från båtklubb som inte omfattas av detaljplanen.
 - c. Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader.
2.
 - a. Det enda argumentet för att fastlandets förbättringar skulle höja värdet på Bergholmens fastigheter vore om något nytt adderades som kom Bergholmens fastighetsägare till del.
 - b. Ändrar detaljplanen och inkluderar Bergholmen i den generella utbyggnaden av vatten och avlopp.
3. Inte heller båtklubbens andelstal på 0,05 per båtplats är skälig.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar till Backeböl 1:818.

Backeböl 1:882

1. Anför att fastighetsägarna på Bergholmen befrias helt från föreslagna gatukostnader.
2. Det handlar endast om en förbättring av vägar som fungerar alldeles utmärkt.
3. Det är en orimligt hög kostnad då Bergholmen inte berörs av den planerade utbyggnaden av vatten och avlopp.
4. Försäkrar oss om tillgång till parkeringsmöjlighet på fastlandssidan i anslutningen till Gustavsviks brygga.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Kommunen anser inte att det finns tillräckliga skäl att befria fastigheten från gatukostnader.
2. Kommunen anser att föreslagna åtgärder är för områdets behov och att fastigheten har en nytta av att dessa förbättringar kommer till stånd.
3. Nacka vatten och Avfall AB avgör verksamhetsområdets utbredning. Se vidare i detaljplan för Mjölkudden – Gustavsviks gård.

4. Planförslaget möjliggör att en gemensamhetsanläggning för parkering kan tillskapas. Kommunen anser att detta är tillräckligt.

Fastighetsägare utanför fördelningsområdet

Backeböl 1:497 (Baggenshöjdens tomtägarförening)

Vi noterar med tillfredsställelse att park- och landskapsåtgärder inklusive kommunens markinlösen av naturmark inte längre ingår i kostnadsunderlaget.

De redovisade kalkylerna för gatukostnaderna i området medför kostnader för fastigheterna som vida överstiger de som gäller för tex Bågvägen. Nivåerna är sådana att en extern granskning av kalkylerna bör göras och redovisas.

Andelstalet per båtplats anges utan nämnvärd motivering. Det borde tas bort eftersom det är orimligt och kan resultera i att användningen av fritidsbåtar inom området hämmas eller försvinner helt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastigheten har inget andelstal i gatukostnadsutredningen. Fastighetsägaren har lämnat in liknande synpunkter i gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet där de bemöts.

Anonym

För att den demokratiska processen ska kunna fungera korrekt borde Nacka kommun, under rådande omständigheter med pandemi och gällande begränsningar i folks möjligheter att ta sig till utställningarna eller ens till en plats med dator (samtidigt som kommunen inte heller är tillgänglig för samtal), bör svarstiden förlängas till 30 dagar EFTER att gällande begränsningar avlysts av regering och Folkhälsomyndigheten. Annars förhindras den demokratiska processen. Alla ska ha en chans att delta. I dagsläget är det helt omöjligt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Se svar Covid-19.