



ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2016/1095
Projekt nr 9430 och 9431

Kommunstyrelsen

Granskningsutlåtande, Bilaga 5

Gatukostnadsutredning för Mjölkudden - Galärvägen, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, februari 2021

Inledning

Förslag till gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen, bestående av planområde Galärvägen och södra delen av planområde Mjölkudden-Gustavsviks gård, har upprättats. Granskning av gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Galärvägen pågick under tiden 20 oktober till 17 november 2020. Gatukostnadsutredningens handlingar 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 Galärvägen. Synpunkter på detaljplanen redovisas och besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplaneområdet.

Förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård granskades i november-december 2018 och tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020.

Under granskningstiden har synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 43 fastigheter varav en fastighet ligger utanför 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. De ändringar som skett mellan granskning och antagande redovisas i gatukostnadsutredningen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

De vanligaste synpunkterna på gatukostnadsutredningen har varit en gemensamt framtagna skrivelse som sammanlagt 18 fastighetsägare skrivit under. Inledningsvis besvaras den gemensamma skrivelsen, därefter följer exploateringsenheten Nackas svar på synpunkter från respektive sakägare, var och en för sig.

Gemensam skrivelse

Skälig och rättvis fördelning

Enligt PBL 6 kap. 24 ska gatukostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Det nuvarande förslaget innebär istället att fördelning sker mellan fastigheterna på ett oskäligt och orättvist sätt.

Vi välkomnar att kommunen infört en ny kategori småhus stort+VA och att detta innebär att dessa fastigheter bedöms ha likvärd nytta i förhållande till varandra och gentemot andra fastigheter inom fördelningsområdet. Vi har dock fortsatt följande invändningar:

Vi förstår fortfarande inte varför Galärvägen ska slås samman med Mjölkudden-Gustavsviks gård eller del av Boo Gårds skola. Fastigheterna och föreslagna åtgärder skiljer sig väsentligt åt. Kommunen har i sitt förslag skapat fördelningsområden där fastigheterna som ingår inte är jämförbara med varandra, detta gäller i huvudsak i fråga om VA samt redan nedlagda kostnader för gator.

1. I Kapitel 4.2 Fördelningsgrund Mjölkudden-Galärvägen skriver kommunen:
”Detaljplaneförslagen för respektive område liknar varandra i stor utsträckning men skiljer sig också åt i vissa hänseenden. I Galärvägen är huvudsyftet med planläggningen att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna. Här tillkommer inga styckeningslotter i och med den nya detaljplanen. Mjölkudden-Gustavsviks gård är ett mer klassiskt förnyelseområde med en blandning av fritidsbus och permanentboende. Här sker också en större förtätning”
2. I Kapitel 2.2 Hur avgränsas fördelningsområdet? i Informationsmaterial Mer om gatukostnader anger kommunen att *”Fördelningsområdet följer oftast detaljplanegräns, men kan också utgöra ett självständigt avgränsat område. Fördelningsgrunden anpassas efter vilka fastigheter och anläggningar som ingår i fördelningsområdet. Vissa fastigheter i angränsande områden har delvis nytta av de åtgärder som utförs och på motsvarande sätt har fastigheterna inom fördelningsområdet delvis nytta av åtgärder som utförs inom ett annat område. Varje delplaneområde ska bära sina egna kostnader när de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator.”*

Kan kommunen utifrån ovan angivna punkterna 1-2 förklara hur detaljplan Galärvägen har delvis nytta av de åtgärder som utförs i Mjölkudden- Gustavsviks gård? När vi idag använder oss av redan befintliga vägar såsom Boovägen etc. Varför ska Boo Gårds skola ingå i detaljplanen för Galärvägen? Hur kan kommunen förklara att Galärvägen ska bära kostnader för Mjölkudden-Gustavsviks Gård vars åtgärder och kostnader är nästan tre (2,9) gånger så stora som Galärvägens kostnader? Att områdena inte är likvärda blir även uppenbart när man ser de stora skillnaderna i hur gatukostnaderna är fördelade per

detaljplan där Mjölkudden-Gustavsviks gård (92 fastigheter) summa att fördela (granskning) uppgår till 56 222 000 kr och Galärvägen och del av Boo Gårds skola (126 fastigheter) summa att fördela uppgår till 19 311 000 kr. Vi som bor i Galärvägsområdet har redan kommunalt VA, full byggrätt och kommunen ska bara ta över vägarna. Varför ska vi betala för mer än enbart upprustning av vägarna med god bärighet?

Kommunens förslag innebär att vissa fastighetsägare kommer bära ett orimligt högt kostnadsansvar jämfört med sina grannar i fördelningsområdet. Det innebär även att den kommunala likabehandlingsprincipen riskerar att överträdas. Fördelningsområdena bör av denna anledning ytterligare justeras så att fastigheter med likvärdiga förutsättningar istället jämförs med varandra.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen har delat in fastigheterna i fördelningsområdet i enlighet med vägföreningarnas förvaltningsområden och nuvarande ansvar för vägarna, vilket ger möjlighet att fördela kostnader mellan samma fastighetsägare som idag har ansvar för vägnas upprustning och kostnader. Av det skälet ingår även de vägnas som ingår i vägföreningens förvaltning men ligger inom detaljplan Boo Gårds skola. Boovägen är redan kommunal väg och ingår inte i kostnadsunderlaget i denna gatukostnadsutredning. För att nå Boovägen är Jungmansvägen och Boo Kapellväg ett av alternativen.

Metoden med kategorisering och andelstal ger möjlighet att bedöma och fördela kostnaderna mellan fastigheter med olika förutsättningar, som till exempel upprustningskostnader i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Kategorisering ger också möjlighet att jämföra fastigheterna och reglera så att likvärdiga förutsättningar ges likvärdig gatukostnad. Exempelvis finns även inom Mjölkudden 29 fastigheter med liknande förutsättningar som inom Galärvägenområdet.

Inom fördelningsområdet fördelas hela kostnadsunderlaget på ett skäligt och rättvist sätt utifrån fastigheternas nytta av anläggningarna. Kommunen anser att fastigheterna inom Galärvägens detaljplan har nytta av anläggningarna utanför planområdet vilket också styrks av att dessa fastigheter ingår i Bo ga:2. Likväl anser kommunen att fastigheterna inom Mjölkuddens detaljplan har nytta av anläggningar utanför det planområdet. Kommunen konstaterar att summan av de preliminära gatukostnaderna för fastigheterna inom Galärvägens detaljplan motsvarar de cirka 19 miljoner kronor som bedömts i kostnadsunderlaget för detta område. Det innebär att en uppdelning i två fördelningsområden och uppdelning av kostnadsunderlaget inte hade gjort någon avgörande skillnad för fastighetsägarna avseende kostnadsbeloppet, förutom att de administrativa kostnaderna förmodligen hade blivit något högre.

I detaljplanen för Galärvägen ges ytterligare bygg rätt även om planen i huvudsak innebär ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet.

Kommunens bedömning är att kostnaderna är fördelade ett på skäligt och rättvist sätt utifrån de försättningar som finns i fördelningsområdet. Kommunen menar att ”likabehandlingsprincipen” har tillgodosetts genom att kommunen arbetar med gatukostnader på likvärdigt sätt inom kommunen och att fastigheter med lika försättningar givits lika andelstal.

Avsaknad av behov för Galärvägsområdet

Endast kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov ska betalas av ägare till fastigheter inom det aktuella området. I handlingarna ingår fortsatt kostnader förknippade med Boo gårds skola, Boovallen och Boo Gårds förskola. Det saknas all anledning att belasta boende i området med gatukostnader kopplade till dessa fastigheter. Vi anser fortsatt att förbättringsåtgärderna är vidare utöver vad som är ”normal standard” med hänsyn till berörda fastigheters tillåtna användningssätt och ersättningsbeloppet ska därför även av denna anledning jämkas, se PBL 6 kap. 33 §.

Kommunen hänvisar i många svar i samrådsredogörelsen kring nyttan för Sydöstra Boo. Vi anser att de gator som utsetts till uppsamlingsgator är utöver Galärvägsområdets behov. Att kommunen önskar förbättra framkomligheten inom hela Sydöstra Boo genom att göra Galärvägen samt del av Drabantvägen till uppsamlingsgata för att tillgodose behoven av bredare och bättre vägstandard för att nå Boo gårds skola och förskola samt idrottsverksamhet på Boovallen i anslutande detaljplaneområden såsom Mjölkudden-Gustavsviks gård, Dalvägen-Gustavsviksvägen och Solbrinken-Grundet ska inte belasta boende i Galärvägsområdet. Dessa för området nödvändiga gator är att klassa som lokalgator och därav ska inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”uppsamlingsgata-funktionen”. Kostnaden för uppsamlingsgata-funktionen ska därmed jämkas.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

För den allmänna platsmarken som ingår i denna gatukostnadsutredning gäller enligt gällande planföresättningar enskilt huvudmannskap. Det är Boo gårds vägförening som ansvarar för förvaltning av det här vägnätet (del av Bo ga:2) inom hela fördelningsområdet i gatukostnadsutredningen. De deltagande fastigheterna inom fördelningsområde ingår genom sitt deltagande i Bo ga:2 i ett lokalt vägnät för Sydöstra Boo som består av olika gemensamhetsanläggningar med olika vägföreningar som använder varandras vägar.

Trafik till och från Boo Gårds skola och Boovallen bedöms i begränsad omfattning belasta vägnätet inom Sydöstra Boo med extern trafik (det vill säga trafik som inte har sin början eller slut inom Sydöstra Boo). Bedömningen grundas på att infarterna och parkeringen i huvudsak ligger utanför fördelningsområdet och att den externa trafiken bedöms komma från Boovägen och Sockenvägen. Den allmänna platsmark inom

detaljplanen Boo Gårds skola och Boovallen (dp 613) som ligger utanför fördelningsområdet för den här gatukostnadsutredningen kommer att finansieras av kommunen.

Förskolan ligger inom fördelningsområdet och har egen kategorisering, kommunens bedömning är att förskolans kategorisering 1,0 per 100 kvadratmeter BTA mer än väl motsvarar den nytta som verksamheten har av anläggningarna. I samband med utbyggnaden av förskolan byggdes även gång- och cykelväg i området som fastighetsägarna har nytta av vid den planerade ombyggnaden av vägarna. Andelstal för skolverksamhet baseras på den byggrätt som medges i detaljplanen. I granskningen beräknades andelstalet till 16,0 men till antagandehandlingen beräknas byggrätten enligt detaljplanen ge ett andelstal om 23,0.

Trafiken inom Sydöstra Boo bedöms vara lokal för fastigheterna inom området och de uppsamlingsgator som finns och planeras är till för de som bor i området. Ingen av uppsamlingsgatorna har funktion av genomfartstrafik för andra än de som bor inom Sydöstra Boo. Utformningen av uppsamlingsgatorna bedöms vara nödvändiga för fördelningsområdets behov. Bedömning är därför att det saknas grund för jämkning.

Brist på transparens i budgetunderlaget

Bristen på transparens i budgetunderlaget kvarstår. Vad som ingår i budgetunderlag och ligger till grund för ca 75 533 000 kr förstår vi inte. Trots upprepade försök att få ta del av underlag så har kommunens tjänstemän inte delat någon form av underlag för dessa kostnadsberäkningar. Kommunen hänvisar enbart till gamla underlag samt de har påtalat att *”projekteringshandlingen kan komma att utgöra underlag vid en kommande upphandling. Handlingar som utgör underlag till upphandlingar lämnas inte ut på grund av sekretess.”* (epost med kommunens tjänsteman oktober 2020). På vilket sätt förväntas vi kunna avge synpunkter om vi inte vet vad det är som ingår i de olika underlagen? Hela förfarandet med samråd och granskning blir ju meningslös om vi inte ens kan förstå vad som omfattas. Kommunen förväntar sig att vi ska betala drygt 100 000 kr utan att förstå vad det är vi betalar för. Kommunens vägran att lämna ut underlaget gör också att det är omöjligt att ha en uppfattning om vilka kostnader som enligt kommunen kan anses vara kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov och ska betalas av ägare till fastigheter inom det aktuella området eller vilka kostnader som kommer en större mängd människor tillgodo och som därmed bör betalas av kommunen. Kostnaderna ska fördelars mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt men det är omöjligt för oss att förstå om så har skett och detta strider mot PBL 6 kap. 34 §/PBL 6 kap. 33 § (Jämkning av betalningsskyldighet).

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen har översänt det material som har efterfrågats och som finns tillgängligt i detta skede.

De anläggningar som är planerade redovisas i Omfattningsbeskrivning, bilaga 3 i gatukostnadsutredningen. Syftet med omfattningsbeskrivningen är att på ett illustrativt sätt förklara vad som planeras att byggas ut med kortfattad teknisk

beskrivning, kartor och ritningar (principskisser). Underlaget för omfattningsbeskrivningen grundas på den projektering som är genomförd. Inför upphandling av entreprenaden inför utbyggnaden kommer det att bli aktuellt med ytterligare projektering för att bestämma slutgiltig utformning.

För att i förväg kunna bedöma kostnaden för de anläggningar som planeras att byggas ut har projektering genomförts. Projekterings- och kostnadsunderlaget har tagits fram av upphandlade projekteringsföretag. Syftet med att ta fram kostnads- och projekteringsunderlag i tidigt skede är, förutom att beskriva omfattningen och utformning av den allmänna platsmarken, att bedöma ett skäligt kostnadstak för fastigheterna som ingår i fördelningsområdet. Kostnadstaket ingår som en del i beslutet om gatukostnadsutredningen.

Genom fastställande av kostnadstak bestäms vilka kostnader som fastighetsägarna kan förvänta sig genom att kommunen tar över huvudmannaskapet. Kostnadstaket ändras inte efter antagandet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Sammanfattningsvis anser kommunen att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Specifika kostnader och behov av förbättringsåtgärder

Nedan följer en sammanställning av olika budgetposter där det saknas all anledning att belasta boende i fördelningsområdet med gatukostnader kopplade till olika kommunala anläggningar. Dessa bör utgå. I den mån kostnaderna för en anläggning överstiger vad som kan anses nödvändigt för de boende i området inom fördelningsområdet måste en jämkning till noll kronor ske, jfr PBL 6 kap. 33 §.

Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola (5 523 000 kr enligt samrådsredogörelse bilaga 4)

- är kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för långt fler personer än fastighetsägarna i fördelningsområdet. Av kommunens omfattningsbeskrivning s. 4 handlar det om sammanlagt 320 meter väg (Boo Kapellväg/Jungmansvägen). Det har trots ihärdiga kontakter med kommunen varit omöjligt att få fram vad det är som kostar så orimligt mycket för detta lilla vägvagnsnitt. Om det handlar om vanlig vägupprustning borde ju kostnaden vara avsevärt mycket lägre. Är det större åtgärder som kan nyttjas av flera, ska kommunen stå för hela denna kostnad. Likaså står det i omfattningsbeskrivningen att vägen ska ha gång/cykelbana 3 m. Dagens gångbana är redan asfalterad och på plats.

Vi delar inte kommunens uppfattning på s 22 i samrådsredogörelsen bilaga 4 att *"Bedömningen är att verksamheterna på Boo gårds skola och Boovallen inte har sådan nytta att det motiverar andelstal i fördelningsområde A. Verksamheterna har utfarter till Boovägen och transporter (personal och leveranser) till och från verksamheterna bedöms inte gå över det lokala vägnät som ingår i Bo ga:2. Den trafik som går mellan verksamheterna och sydöstra Boo är lokal trafik från fastighetsägare inom*

området.” Vidare uppger kommunen på s 26 i samrådsredogörelsen bilaga 4 att ”kostnadsunderlaget anser förbättringar av ett befintligt gatusystem för lokal trafik och bedöms inte innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo”. Vi som bor här vet att det är väsentligt många fler som nyttjar Boo Kapellväg och Jungmansvägen som utgör de vägar som ingår i del av Boo Gårds skola än enbart de boende i Sydöstra Boo. T.ex. vid fotbollsaktiviteter på Boovallen kommer bilar från hela Stockholms stad och använder sig då även av vägar inom Galärvägsområdet.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Boo Kapellväg och Jungmansväg är vägar som ingår som en del av Bo ga:2 och förvaltas av Boo gårds vägförening. Kommunen anser därför att det finns skäl att vägarna även ska ingå i gatukostnadsutredningen. Se svar ovan i avsnitt ”Avsaknad av behov för Galärvägsområdet” gällande bedömningen om förutsättningarna för en jämkning.

Vägarna har ingått i den projektering som togs fram med andra allmänna anläggningar och parkeringsplatser inom detaljplanen för Boo Gårds skola. Kostnaderna för de här aktuella anläggningarna grundas på den framtagna projekteringen och kostnadsuppdelningen är en bedömning av projektörerna som tagit fram projekteringshandlingarna. Bedömning är att kostnaden för att bygga ut den här delen uppgår till 3 820 000 kronor. Detta inklusive skyddsåtgärder för 700 000 kronor för Boo-eken. Den återstående delen på 1 703 000 kronor är bedömda kostnader för projektledning, projektadministration och projektering. Beskrivning av vilka anläggningar som är planerade framgår av Omfattningsbeskrivningen, bilaga 3 i gatukostnadsutredningen. De åtgärder som projektörerna föreslagit för den aktuella delen har bland annat varit beroende av att höjderna för Boo Kapellväg har ändrats vilket medfört att korsningen Bo Kapellväg och Jungmansvägen samt anslutande gång- och cykelvägar behöver anpassas efter dessa förutsättningar.

Vidare kvarstår kommunens bedömning från samrådsredogörelsen att Sydöstra Boo trafikeras främst av lokal trafik för fastighetsägarna inom området, se även svaret i avsnittet *Avsaknad av behov för Galärvägsområdet* ovan.

När det gäller trafik till Boo Gårds skola och Boovallen så regleras detta genom att Nacka kommun tar kostnader för det område som tidigare benämndes fördelningsområde B i samrådshandlingen. Bedömning är vidare att trafiken till Boo Gårds skola och Boovallen, som inte är lokal för Sydöstra Boo, angör från Boovägen och Sockenvägen.

Sammanfattningsvis anser kommunen att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Kostnader hänförliga till förskola på Galärvägen

-Kostnaderna hänförliga till bättre access till den kommunala förskoleverksamheten på Galärvägen ska inte belasta fastighetsägarna inom Galärvägsområdet då anläggningar är till nytta för långt fler personer än fastighetsägarna i fördelningsområdet. Kommunen uppger i Samrådsredogörelse bilaga 4 s.22 att *"Andelstalet för förskolan bedöms som skälig i förhållande till den nytta verksamheten har av utbyggnaden samt den trafik som verksamheten medför genom i första hand personal och leveranser till verksamheten. Det ska även sägas att upptagningsområdet för förskola i första hand bedöms vara lokalt."* Vilket underlag har kommunen för det sista påståendet? Hur kan man bedöma att trafik till och från en förskola med plats för 160 barn inte ökar genomfartstrafiken? Varför har kommunen bara beaktat personal och leveranser och inte all trafik som barnen som går på förskolan ger upphov till? Det är dessutom inte bara barn i fastigheterna inom Galärvägsområdet som kommer att gå där och därmed generera trafiken utan det kommer att komma en större andel invånare i kommunen till nytta. Vi anser att andelstalet för förskolan därmed ska höjas ytterligare.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunens bedömning kvarstår från samrådsredogörelsen.

Kategoriseringen för skolverksamhet grundas på en bedömning att skolor och särskilt förskolor har ett lokalt upptagningsområde. Detta förändrar dock inget vad det gäller det föreslagna som andelstalet. Kommunen anser att kategoriseringen överensstämmer med andra gatukostnadsutredningar i Sydöstra Boo. Kommunen gör inga ändringar av kategoriseringens principer, men kategorin för skolverksamhet har renodlats att avse endast skolverksamhet och fastighetens andelstal baseras på detaljplanens bygggrätt i kvadratmeter BTA (bruttoarea). I granskningen beräknades andelstalet till 16,0 men till antagandehandlingen beräknas bygggrätten enligt förslag till detaljplan ge ett andelstal om 23,0.

Sammanfattningsvis anser kommunen att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Ytterligare gatukostnader kopplade till Boovallen, Boo Gårds skola och Boo Gårds förskola

som fortsatt inte går att utläsa av budgetsammanställningen, bör helt undantas från fördelningsområdet eller jämkas till noll kronor.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

De åtgärder som finns planerade för den allmänna platsmarken är beskrivna i Omfattningsbeskrivningen, bilaga 3 i gatukostnadsutredningen. Kommunen anser att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Fördelningen av administrationskostnader

för Galärvägen och del av Boo gårds skola och för Mjölkudden-Gustavsviks gård ifrågasätter vi fortsatt. I kommunens svar i Samrådsredogörelse, bilaga 4 hävdar kommunen att *"administrationskostnaden i kostnadsunderlaget avser kostnaden att ta fram gatukostnadsutredningen och fakturahantering vid debiteringen. Kostnaden är bedömd utifrån kommunens erfarenhet baserat på*

antalet fastigheter som ingår i fördelningsområdet.” Kostnader för gator, dagvatten och belysning för Mjölkudden-Gustavsviks gård uppgår till 54 190 000 kr. Kostnader för gator, dagvatten och belysning för Galärvägen och del av Boo gårds skola uppgår till 17 031 000 kr. Hur kan det då komma sig att administrationskostnaden är högre för Galärvägen/Boo gårds skola (2 080 000 kr) jämfört med Mjölkudden-Gustavsviks gård (1 520 000 kr)? Kostnaden borde bli avsevärt lägre då Galärvägsområdet redan har kommunalt vatten och avlopp och arbetet bör därmed rimligen var mindre med själva gatukostnadsutredningen. Vi anser inte heller att det är rimligt att administrationskostnaden uppgår till 12,2 procent av summan för gator, dagvatten och belysning.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunens bedömning av de administrativa kostnaderna för att ta fram gatukostnadsutredningen, driva processen och genomföra faktureringen grundas på erfarenheter från andra projekt med uttag av gatukostnad inom kommunen. Processen med gatukostnadsutredningar är likvärdiga även om omfattningen mellan de olika projekten skiljer sig åt. Bedömning är att de angivna administrativa kostnaderna för Mjölkudden-Galärvägen är skäliga utifrån den tid och de resurser som behövs för att genomföra uttag av gatukostnader.

Kostnadsminskningarna framgår inte

I kostnadsutredningen avsnitt 3.3 förändringar efter samråd förklaras minskningen med 8.8 miljoner kr med att de härrör från ”Åtgärder för vägar som rustats upp i samband med utbyggnad av vatten och avlopp har reducerats främst inom detaljplan Galärvägen men även inom detaljplan Boo Gårds skola”. Av handlingar framgår att kommunen drar tillbaka tidigare förslag för tex utbyggnad av trottoar på Roddarvägen och Kornettvägen, ingen genomfart mellan Kornettvägen-Söderled, mindre omfattning av byte av gatubelysning, breddning av vägar inom Galärvägsområdet m.m. Ingenstans i dokumentationen framgår vilka besparingar dessa åtgärder medför. Vi vill att kommunen redovisar detta och anser att kommunen bör kunna spara ännu mer genom att inte genomföra dessa åtgärder. Vi boende borde med andra ord kunna se fram emot ytterligare sänkta kostnader.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Bedömningen hur besparingarna påverkar kostnaderna redovisas i tabellen i Gatukostnadsutredningens granskningshandling avsnitt 3.2 Kostnadsunderlag för Mjölkudden-Galärvägen. Där framgår att besparingen bedöms till cirka 11,1 miljoner kronor mellan samråds- och granskningshandlingarna för Galärvägen och del av Boo Gårds skola. Grunden för den här bedömningen om besparingen är utifrån det projekteringsunderlag som finns framtaget. För att hålla nere gatukostnaderna har kommunen avvaktat med ytterligare projektering till dess att förutsättningarna är klara. Det projekteringsunderlag som finns framtaget har bedömts som tillräckligt för att ta ställning till vilka åtgärder som bedöms som nödvändiga och kostnaderna för att utföra dessa.

Trafiksäkerhet

Kommunen uppger i sin samrådsredogörelse att frågan om trafiksäkerhet är en viktig fråga som hanteras vid detaljprojekteringen. Men kommunen gör bedömningen att fartdämpande åtgärder inte bedöms vara aktuellt vid den här upprustningen. Detta upplever vi som mycket motsägelsefull. Kommunen har beslutat att Drabantvägen ska vara en uppsamlingsväg och att barn och gående ska använda sig av denna väg för en säker framkomst till skolan. På raksträckan Drabantvägen öster om Jungmansvägen fram till kurvan strax innan Rågängen kör bilarna mycket fort redan idag. Fartdämpande åtgärder behövs på likande sätt som kommunen valt att göra på två ställen på den del av Drabantvägen som är i kommunal ägo (vägsträckan mellan Boovägen och Jungmansvägen). På vilket sätt skiljer sig kommunens bedömning vad avser trafiksäkerhet när det gäller Drabantvägen närmast Boovägen jämfört med den del av Drabantvägen som idag ingår i vägföreningen? Kommunen har ett ansvar för trafiksäkerheten och vi förväntar oss att kommunen lever upp till detta genom att genomföra fartdämpande åtgärder på Drabantvägen liksom på andra vägsträckor där behov finns och dessa åtgärder bekostas av kommunen, inte de boende.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

I enlighet med kommunens svar i samrådsredogörelsen så består trafiksäkerhetsfrågan av många aspekter. I planskedet är det främst vägens bredd och utformning i korsningar mm som måste hanteras för att ges tillräckligt utrymme inom allmän platsmark. Vid utbyggnadsskedet projekteras vägens utformning i detalj och skyltning mm läggs fast. I driftskedet gör kommunen löpande bedömningar om olika åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten inom ett vägavsnitt. Efterlevnad av trafikregler och hastighetsbegränsningar är en fråga som hanteras av trafikverket inom kommunen.

Redan godkända gator

Vi välkomnar att kommunen står fast vid överenskommelsen med Boo gårds vägförening rörande godkännande av vägarnas bärighet.

Vi välkomnar också kommunens beslut att skapa en ny kategori småhus stort+VA men vi delar inte kommunens uppfattning att tillräcklig skäligen hänsyn tagits till de tidigare investeringar avseende till exempel bärlager.

För upprustningen ovan har fastighetsägarna redan betalat ansevärd summa (mellan 53 982 kr – 134 955 kr i 2002-års penningvärde) till kommunen trots att huvudmannskapet var fortsatt enskilt. Gatorna är fortfarande i gott skick och har fortfarande god bärighet. Detta innebär att kommunen inte behöver vidta så vidlyftiga och kostsamma ingrepp i gatorna som föreslås. För det fall kommunen orsakar skador på gatorna som redan befinner sig i gott skick ska kommunen stå för merkostnaden för återställandet. Vidare ska gatorna med enskilt huvudmannskap behandlas på samma sätt som gatorna med kommunalt huvudmannskap när skicket är detsamma. Det är skicket som avgör vilka åtgärder som ska vidtas, inte huvudmannskapet.

För det fallet kommunen inte avhåller sig från ingrepp i de redan godkända gatorna bör i vart fall en avräkning/jämkning ske av gatukostnadsbeloppet motsvarande vad fastighetsägarna redan har betalat, detta för att i någon form av skälighet och rättvisa ska uppkomma.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

De åtgärder som i granskningen redovisats bedöms nödvändiga för att erhålla ett godtagbart skick för kommunen såsom huvudman. Främst är det åtgärder för dagvattenhanteringen som görs för de vägvsnitt som upprustats i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Kommunen anser att kategorin Småhus stort+VA har angivits ett andelstal där hänsyn tagits både till fastigheternas nytta av anläggningarna jämfört med andra inom fördelningsområdet, samt det faktum att fastigheterna bekostat upprustning av vägarna i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp. Kommunen anser att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt

Vi noterar att kommunen inte besvarat denna ståndpunkt i samrådsredogörelsen från granskningen. Vi anser fortsatt att vad avser gränsdragningen mellan skatt och avgift i statsrättslig mening gäller att ett tillåtet avgiftsuttag från en kommuns sida förutsätter en tillräckligt preciserad och individuellt bestämd motprestation. För de gatukostnader fastighetsägarna åläggs att betala måste de erhålla motprestation i form av sådan nytta som också krävs enligt PBL 6 kap. 24 §. Kommunen har enbart presumerat fastighetsägarnas nytta av genomförandet av detaljplanen och fastställt kostnaderna genom schematiska beräkningar. Detta kan inte likställas med en tillräckligt precis och individuellt bestämd motprestation. Vidare kan en värdeökning inte anses vara en sådan motprestation som gör att denna kan ligga till grund för en kommunal avgift.

Exploateringsenheten Nacka kommuns 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 den 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 fördelning av gatukostnadsersättning är att den ska göras utifrån 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 vägar. 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.

Egendomsskyddet

Vi delar inte kommunens bedömning att gatukostnadsuttaget är förenligt med egendomsskyddet utan anser fortsatt att detaljplanen och gatukostnadsfördelningen som ett led i planens genomförande måste också bedömas i förhållande till de boendes egendomsskydd såsom det följer av RF 2 kap. 15 § och artikel 1 i Europakonventionens första tilläggsprotokoll (TP 1-1).

Svenska myndigheter och rättsinstanser är skyldiga att följa konventionsrätten och att tillämpa Europakonventionen direkt som svensk lag vid bedömningen av om överträdelse ägt rum avseende enskilds rätt till skydd för sin egendom enligt TP 1-1 (se t.ex. NJA 2012 s. 1038). Detta gäller givetvis även för kommuner. I NJA 2009 s. 463 har till och med fastslagits att svenska kommuner kan ådra sig skadeståndsansvar vid överträdelser av Europakonventionen. I förevarande fall är egendomsskyddet tillämpligt av i vart fall fyra anledningar: 1. Det blir kommunalt huvudmannaskap över de enskilda gatorna, 2. Somliga kommer att bli av med delar av sina fastigheter, 3. Somliga kommer att drabbas av släntinrång, 4. Alla betala gatukostnadsavgifter.

Kommunen kan endast i undantagsfall, och efter noga utredning och övervägande, vidta åtgärder genom PBL som inskränker fastighetsägarnas egendomsskydd. Detta överensstämmer också med vad Högsta domstolen uttalade i målet T 1523-17, dom den 9 oktober 2018, som handlade just om proportionalitetsbedömning som följer av egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen: ”Innebörden av senare praxis är i stället otvetydigt att det måste göras en prövning i det enskilda fallet av proportionaliteten mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse.” Detta gäller särskilt för de fastigheter som genom detaljplanen kommer att bli av med mark.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen har i samrådsredogörelsen redogjort för sin ståndpunkt att uttag av gatukostnader är förenligt med egendomsskyddet som främst syftar till ersättning för inlösen av mark. Kommunens kommentar till fyra påståenden om egendomsskyddets tillämpning:

1. Vägarna i området har idag enskild huvudman men marken ägs av kommunen. När kommunen övertar huvudmannaskapet så avvecklas gemensamhetsanläggningen inom planområdena genom förrättning, någon inlösen av mark sker inte för vägarna.
2. Frågan regleras inte i beslut om gatukostnadsuttag utan hanteras i kommande lantmäteriförrättning.
3. Frågan regleras inte i beslut om gatukostnadsuttag utan hanteras i kommande lantmäteriförrättning.
4. Oklart vad som avses i yttrandet men det är plan- och bygglagen (PBL) som främst reglerar kommuners möjlighet att göra uttag av gatukostnad.

Kommunen anser att gatukostnadsersättningen står i proportion till nyttan av åtgärderna. Kommunen vill förtydliga att gatukostnadsutredningens principer om kategorisering inte väger in vissa fastigheters påverkan av detaljplanen avseende inlösen och intrång. Ersättningar för detta hanteras av lantmäterimyndigheten i kommande förrättning och beslutas således inte inom ramen för gatukostnadsuttaget.

Vi välkomnar kommunens beslut:

Att inte öppna upp för genomfart utan endast ha cykelbana mellan Kornettvägen-Söderled. Med detta försvinner även behovet av trottoarer, breddning av väg och nödvändig markinlösen längs med t.ex. Kornettvägen och Roddarvägen, vilket minskar kostnaderna och där vi önskar se denna redovisad (se ovan).

Att åtgärder för parkanläggningar inom detaljplan Galärvägen har utgått och således också kostnaderna för dessa. Vi välkomnat även kommunens beslut att åtgärderna för parkanläggningar inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås jämkas liksom att inte bredda flertalet av lokalatorna så att kostnader för t.ex. inlösen kan minska.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen noterar detta.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare under granskningstiden

Bo 1:11

Fastighetsägaren har framfört följande:

Orimliga kostnader.

Bevara nuvarande vägsträckning.

Trottoar behövs ej.

Bibehållen vägbredd.

Ökad vägbredd, rakare sträckning, asfalt, ger automatiskt högre hastighet och farligare trafiksituation.

Ej släntning på Boo 1:11.

Fullständigt orimligt dyr upphandling.

Ej redovisat upphandling, Konkurrensutsatt?

Begärt trafikräkning, men ej utfört.

Fullständigt orimliga kostnader för styckningslotter.

Då halva Boo 1:11 är belagd med byggförbud måste denna del ha lägre kostnad.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Projekterade handlingar och kalkyler utgör underlag för att bestämma ett kostnadstak för gatukostnaden. Upphandling av entreprenör är ännu inte gjord, detta görs inför byggstart. Debitering av gatukostnaderna sker när anläggningen är färdigställd och den faktiska kostnaden är känd. Om de faktiska kostnaderna understiger det kalkylerade kostnadstaket så debiteras endast de faktiska kostnaderna. Kostnader för upprustningen inom fördelningsområdet ligger på en nivå som kan förväntas med befintlig topografi, markförhållanden och vägstruktur.

Vägarnas sträckning är till stora delar de samma som idag. Förbättringar görs för att öka säkerheten och tryggheten för alla trafikslag som tex gångbana, breddning för att kunna mötas etc. Se även kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Trafiksäkerhet*.

Beträffande fastigheten Bo 1:11 så kommer vägområdet breddas något framför fastigheten. Ersättningar för inlösen av mark och släntintrång kommer hanteras i kommande lantmäteriförrättning. Den byggrätt som fastigheten får och var byggnaden får placeras regleras i detaljplanen. Kommunen anser att fastigheten har samma nytta som andra fastigheter inom samma kategori. Principen med andelstal för styckningslotter följer kommunens riktlinjer och hanteras på likvärdigt sätt i kommunen.

Bo 1:69

Fastighetsägarens yttrande innehåller synpunkter på utbyggnadsmetoder, vatten och avlopp, detaljplanen, gatukostnader etc. Yttrandet finns i sin helhet bilagt till granskningsutlåtandet. Delar av yttrandet som avser gatukostnadsutredningen har sammanfattats enligt följande:

Vi åberopar tidigare ståndpunkter och ser med intresse att inget har i stort sett ändrats avseende nyttan, behov och skäligt och rättvist mot PBL. Även mot proportionalitetsprincipen är det oförenligt som Nacka kommun gör.

1. Upphävande enligt kommunallagen

Yrkar med stöd av 10 kap. 8§ första stycket 4 kommunallagen (1991:900) upphäva Nacka Kommuns beslut att anta gatukostnadsutredning för Detaljplanen Mjölkudden - Gustavsiksgård med Bergholmen inom sydöstra Boo i Nacka kommun.

2. Skäligt och rättvist enligt PBL

Nacka kommuns beslut strider mot 6 kap. 24 § plan-och bygglagen (2010:900) Detta eftersom beslutet innebär att Fastigheten Bo 1:69 ska påföras kostnader för gator som inte motsvarar ett behov för fastigheten eller för det område som den tillhör, samt att gatukostnader inte är fördelade på ett skäligt och rättvist beslut och kan därför även ses som en diskriminering av ägaren till fastigheten gentemot övriga boende i Nacka kommun samt gällande mot flertalet av Sveriges kommuner.

Lagstiftaren har inte ansett det vara möjligt att i lagtext lägga fast några generella principer för skälig och rättvis fördelning av gatukostnader mellan befintlig och tillkommande bebyggelse.

Detta får istället avgöras efter de lokala förhållandena. Enligt förarbetena till lagstiftningen handlar det om att hitta en fördelningsprincip som uppfattas som rimlig av de som ska betala. Hänsyn måste tas till bl.a. att befintliga fastighetsägare ofta redan har varit med och betalt för de äldre gatorna. I förarbetena anförs att gatukostnader ska fördelas efter den nytta som tillföres de olika fastigheterna genom åtgärderna, se t.ex. prop. 1985/86:1 s.224 I RÅ 1988 ref 41 upphävdes en antagen gatukostnadsfördelning eftersom planen som kostnaderna var ett led i att genomföra inte ansågs vara av tillräcklig nytta för vissa av Fastigheterna för att fördelningen skulle kunna anses skälig och rättvis. Gatukostnader strider mot PBL.

För att gatukostnadsuttaget ska vara förenligt med bestämmelserna i 6 kap. 24 § PBL krävs dels att gatukostnadsuttaget avser gator som fastigheterna i ett visst område har behov av, dels att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. I det här fallet är inget av dessa krav uppfyllda.

Ägaren till Bo 1:69 och övriga befintliga fastighetsägare inte något behov av de nya gatorna. De nya gatorna är ett led i genomförandet av de bakomliggande detaljplanerna som syftar till att göra det möjligt för flera personer att bosätta sig i området genom att nya byggrätter tillskapas av genomförandet för VA utbyggnad och inte gatuutbyggnad. Vad det handlar om i praktiken är alltså att de nya fastigheterna i området behöver nya gator och att kommunen vill minska underhållskostnaderna för dessa. Bo 1:69 och övriga befintliga fastighetsägare har redan tillgång till fungerande gator sedan 1931 för området och har därför inte något behov av nya gator.

3. Ingrepp i äganderätten

Det föreslagna beloppet i gatukostnadsutredningen på drygt 200 000 kronor utgör under alla förhållanden ett otillåtet ingrepp i fastighetsägarens äganderätt enligt 2 kap.15 § Regeringsformen och artikel 1 i första tillägget till Europakonventionen. Detta eftersom ingreppet i äganderätten inte är proportionerligt dvs kommunens intresse av plangenomförandets finansiering genom gatukostnadsuttag står inte i rimlig proportion till den ekonomiska börda som detta innebär för fastighetsägaren.

Det kan inte heller anses skäligt och rättvist att Bo1:69 som sedan 1930 har varit med och betalt för de befintliga gatorna genom vägförening ska förpliktas att betala de kostnader som gatukostnadsutredning påvisar för de nytillkommande gatorna som fastigheten inte har något behov av. Det förhållandet att befintliga fastighetsägare enligt kommunens modell ska

betala en mindre del av gatukostnaderna jämfört med de nytillkommande fastigheterna medför inte någon annan bedömning. Gatukostnader utgör ett otillåtet ingrepp i Bo 1:69 ägares äganderätt.

Det gatukostnadsuttag som Nacka Kommuns granskning påvisar får till följd att fastighetsägaren ska avstå betydande tillgångar till kommunen genom betalning av gatukostnader. Detta innebär alltså ett betydande ingrepp i dennes äganderätt. Den enskildes äganderätt skyddas av bestämmelserna i 2 kap. 15 § regeringsformen (RF) och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Av dessa bestämmelser följer att det allmänna inte får beröva enskilda deras egendom annat än under de förutsättningar som anges i lag och för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Sådana åtgärder måste också vara förenliga med proportionalitetsprincipen för att vara tillåtna.

Gatukostnader är oförenligt med Proportionalitetsprincipen. Fastighetsägaren till Bo1:69 menar att gatukostnadsuttaget kommer medföra att det påförs en oskälig ekonomisk börda och att det därmed utgör ett oproportionerligt och otillåtet ingrepp i dennes äganderätt. Det finns för ägaren till fastigheten Bo 1:69 och övriga enskilda fastighetsägares del mindre ingripande sätt att bekosta de nya gatorna på än att övervältra kostnaderna på dem. Det är endast en liten del av landets kommuner som uttager gatukostnadsersättning. Majoriteten av Sveriges kommuner har bekostat nya gator på sätt som inte medför oskäliga ekonomiska bördor för enskilda fastighetsägare genom gatukostnadsuttag (ca 85%). Gatukostnadsuttaget ses som oproportionerligt, detta eftersom fastighetsägarna inom området har saknat rättslig möjlighet att påverka kommunens beslut om underlaget för och omfattning av de gatukostnader de påförs.

Kommunens beslut är oproportionerligt även i strikt mening. Vid proportionalitetsbedömning ska kommunens intresse av att genomföra detaljplanen genom uttagande av gatukostnadsavgifter vägas mot den ekonomiska börda som gatukostnadsuttaget innebär för fastighetsägaren. För fastighetsägarens del måste beaktas hur kostnaden förhåller sig till den nytta som kommunen påstår att utbyggnaden av gatunätet medför.

När det gäller frågan om den kostnad som drabbar fastighetsägarna ska följande beaktas med enskildas fastighetsägares inkomster och pensioner. Att gatu- och VA kostnaden i absoluta tal är oskäligt hög framgår också när den sätts i relation till medelförvarvsinkomsten i Nacka Kommun. De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägarna av gatukostnaderna gäller oberoende av att det finns möjlighet till avbetalning eller anstånd med betalning enligt kommunens gatu-kostnadsreglemente. När det gäller frågan om vilken nytta som de nya gatorna kan anses medföra för fastighetsägaren ska följande beaktas. Fastighetsägaren har idag redan fungerande gator till sin fastighet, som ägaren betalt för årligen sedan 1930 och personligen sedan 1990. De nya gator är till faktiskt nytta endast för nytillkommande fastighetsägare som saknar framkomlig gata. Och det finns inte heller någon utredning eller andra omständigheter som stöder kommunens påstående om att gatorna får anses vara till nytta för fastighetsägaren. Det föreligger därför inte en rimlig balans mellan det allmänna intresset av att genomföra

ingreppet och den enskildes rätt till respekt för sin egendom. Gatukostnadsuttaget utgör därför ett otillåtet ingrepp i fastighetsägarens äganderätt.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

De delar i yttrandet som avser andra frågor än gatukostnadsutredningen hänvisas till berörd process och huvudman. Angående frågor om detaljplanen så har planprocessen passerat samråd och granskning där fastighetsägaren givits möjlighet att yttra sig. Frågor avseende vatten och avlopp ska ställas till Nacka vatten och avfall AB. Frågor om inlösen och släntintrång hanteras av lantmäterimyndigheten i kommande förrättning. Övriga delar av yttrandet avseende utbyggnadsmetoder, andra kommuners ställningstaganden etc noteras.

1. När kommunen har tagit beslut om gatukostnadsuttag i enligt med gatukostnadsutredningen finns möjlighet att klaga på beslutet. Klagandet ska ställas till Förvaltningsdomstolen som gör en laglighetsprövning av kommunens beslut.
2. Kommunen anser att fördelningen av gatukostnaden har gjorts på ett skäligt och rättvist sätt mellan fastigheterna inom fördelningsområdet. De fastigheter som tillkommer genom avstyckning har en större nytta av åtgärderna och har därmed erhållit ett högre andelstal genom kategoriseringen. Befintliga fastigheter som erhåller väsentligt större byggrätter genom detaljplanens tillkomst anses ha en större nytta av åtgärderna än tex de fastigheter som ligger inom detaljplan Galärvägen, och har således erhållit ett högre andelstal. Kommunen anser att vägarna som upprustas är de vägar som nyttjas av fastigheter inom fördelningsområdet och åtgärderna kommer dessa fastigheter till nytta. Se även kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Skälig och rättvis fördelning*.
3. Kommunen anser att gatukostnaden står i proportion till nyttan av åtgärderna. Bedömningen av fastighetens nytta tar inte hänsyn till nuvarande fastighetsägares ekonomiska ställning eller hushållets beskaffenhet. Inom fördelningsområdet har alla fastigheter någon gång betalat till en vägförening för utbyggnad och upprustning av de vägar som finns i området och således är detta förhållande lika för alla inom fördelningsområdet. Gatukostnadsutredningen i detta område följer kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnader vilken syftar till en likvärdig hantering av gatukostnadsuttag inom kommunen. Se även kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt och Egendomskyddet*.

Bo 1:73

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande som berör detaljplanen och infarten, fastighetsägaren har uppgivit att man återkommer om synpunkter på gatukostnaden. Något yttrande om gatukostnaden har dock inte inkommit till kommunen.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Frågor avseende detaljplanen har besvarats i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. Fråga om infarten har besvarats i epost till fastighetsägaren.

Bo 1:77

1. Det är orimligt att gatukostnaderna för vår fastighet har ökat sedan förra gatukostnadsutredningen

Den förra gatukostnadsutredningen från november 2018 har ett kostnadstal om 90,5 miljoner kr. Vår fastighet Bo 1:77 fick i den gatukostnadsutredningen ett andelstal 0,7 och en gatukostnad om 235 023 kr. I den nya gatukostnadsutredningen från november 2020 har kostnadstaket sänkts till 75,5 miljoner kr. Vår fastighet Bo 1:77 har fortfarande ett andelstal om 0,7 men gatukostnaden har ökat till 240 606 kr. Här kämpar vi för att få ned gatukostnaderna till mer rimliga nivåer – vi läser att gatukostnaderna sjunkit med 15 miljoner kr och ändå ska vi betala mer än tidigare?! Det är inte rimligt att gatukostnaderna ökar samtidigt som kostnaderna för området sjunker. Naturligtvis ska samtliga fastigheter inom området få ta del av de sjunkande gatukostnaderna och inte enbart vissa fastigheter. Gatukostnaderna måste sänkas för samtliga fastigheter i området!

2. Boo Gårds skola och Boovallen ska ingå i kostnadsunderlaget

På sidan 6 i gatukostnadsutredningen fastställs följande: Samtliga fastigheter som har utfart till gata som ingår i kostnadsunderlaget och som planläggs som kvartermark, för bostadsändamål samt några verksamheter, bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Boo Gårds skola och Boovallen har utfart mot Jungmansvägen, vilket tydligt syns av följande flygfoto: Utfarten mot Jungmansvägen trafikeras både av trafik till och från skolan som för parkering för besökande till Boovallen. Vägarna i området används dessutom av kommuninvånare som inte bor i området men som kör igenom området för att nå Boo Gårds skola eller Boovallen. Denna trafik väntas öka ytterligare när Boo Gårds skola ökar sitt elevantal till att även gälla högstadiet. Boo Gårds skola och Boovallen har således nytta av anläggningsåtgärderna och ska därför ingå i kostnadsunderlaget genom att tilldelas ett andelstal för området.

3. Förskolan på Lotsvägen/Galärvägen ska ha ett mycket högre andelstal

Den kommunala förskolan på fastigheten Bo 1:1069, med utfart både mot Lotsvägen och Galärvägen, får enligt gatukostnadsutredningen andelstal 16,0 och ska betala 5 499 559 kronor i gatukostnader. Förskolan har åtta avdelningar. En normal förskoleavdelning inom Nacka kommun har 16 barn och 3 personal. Det ger 128 barn och 24 personal. Om samtliga barn lämnas och hämtas med bil och samtlig personal kör bil till arbetet så innebär det 560 fordonsrörelser per dygn. Grannfastigheten Bo 1:287 på Lotsvägen 12 består av ett befintligt småhus med möjlighet att stycka sin tomt. Denna fastighet får ett andelstal på 2,7 och ska betala 928 051 kr i gatukostnader. Det bor idag två vuxna i det befintliga huset och de har varsin bil, detsamma bör gälla på den styckade tomten när den säljs och blir bebyggd. Om samtliga vuxna boende på fastigheten använder var sin bil till och från jobbet varje dag

ger fastigheten Bo 1:287 upphov till 8 fordonsrörelser per dygn. Det innebär att ägarna till villafastigheten måste betala 12 gånger mer i gatukostnadsutredningen än förskolan, för att köra lika många gånger på vägbanan som vad förskolan ger upphov till. Kostnaderna ska enligt PBL fördelas enligt ett skäligt och rättvist sätt. Det finns således inget stöd i lagen för att kommunens egen fastighet kommer undan med en tolfedel så mycket i gatukostnader per uppkommen fordonsrörelse som en villatomt. Naturligtvis ska förskolan betala en lika hög gatukostnad per fordonsrörelse som villafastigheten. Något annat vore ju att lura Nacka kommuns invånare på pengar - vi pratar kostnader för gator här och då är det rimligt att beräkna uttaget för vägbanorna utifrån hur många fordonsrörelser som varje fastighet förväntas ge upphov till.

Förskolan ska därför ges andelstalet 189 och inte 16.

4. Kommunen ska jämka gångvägen på Lotsvägen

Nacka kommun vill bygga en gångväg på Lotsvägen för att trygga förskolebarnens gångväg till och från förskolan. Hade det inte funnits en förskola på Lotsvägen hade det inte behövts en gångbana här. Det här är ett solklart fall när Nacka kommun ska ta hela kostnaden för gångbanan. Förskolan är en kommunal angelägenhet och då ska kostnaden tas på skattsedeln. Denna kostnad har ingenting med andelstalen att göra. Kostnader som är hänförliga till skolverksamhet ska tas av skattsedeln och inte läggas på gatukostnaden. Detta gäller oaktat om skolan ingår i kostnadsunderlaget eller ej. Därför ska gångbanan på Lotsvägen jämkas i sin helhet.

5. Kommunen ska jämka gång- och cykelvägen till Boobadet

Nacka kommun vill bygga en gång- och cykelväg från Lotsvägen till Boobadet, se inringat område på kartan. Idag är där en stig som används flitigt av gående från Boovallen samt av dagisbarnen från förskolan på Lotsvägen. Den blå sträckningen på kartan till vänster visar vilken väg som fotbollslagen tar efter sina fotbollsmatcher på Boovallen när de ska till Boobadet för att svalka sig. Den blå sträckningen på kartan till höger visar den väg som förskolan tar när de ska gå med förskolebarnen till Boobadet för lek och kreation. Vi bor på Lotsvägen 2 och ser dagligen hur barn- och ungdomar från Boovallen och skolorna tar stigen för att nå Boobadet. Ni kan själva räkna efter och se att detta är den närmaste vägen mellan Boovallen och Boobadet samt mellan förskolan och Boobadet. I grannområdet bekostade Nacka kommun hela utbyggnaden av gångvägen på Boovägen ned till Boobadet, eftersom denna väg trafikeras flitigt av andra kommuninvånare än bara dem som bor i området. Det finns ingen anledning till varför Nacka kommun inte skulle göra samma sak med gångvägen mellan Lotsvägen och Boobadet, då denna också används av kommuninvånare som inte är boende i området. Att betala gångvägen för vissa kommuninvånare men inte för andra är inte likhet inför lagen. Det här är ett solklart fall där Nacka kommun ska stå för kostnaden. Därför ska gång- och cykelvägen mellan Lotsvägen och Boobadet jämkas i sin helhet.

6. Gatukostnaderna ska jämkas eftersom kommunens åtgärder är oskäligt höga

Nacka kommun hävdar att de har rätt att ta ut oskäligt höga gatukostnader eftersom gatorna byggs enligt ”ortens sed”. Enligt Boverket ska ”ortens sed” tolkas som att kommunen är

skyldig att hålla en likvärdig gatustandard. Det är alltså standarden som är intressant - inte hur denna standard uppnås. Boo Villaägareförening har genom sina medborgarförslag visat att standarden kan uppnås utan att gatukostnaderna skenar till de nivåer som föreslås i gatukostnadsutredningen. Nacka kommun kan ställa funktionskrav på gatorna vid upphandlingen istället för detaljkrav. Det viktiga är inte vilken byggmetod som används utan slutresultatet och det är endast slutresultatet som ger upphov till en viss standard. Såväl Vägverket som de entreprenadföretag som Boo Villaägareförening talat med, såsom NCC, Peab, Svevia med flera, anser att gatorna i detta område kan byggas till en bråkdel av de kostnader som Nacka kommun presenterar i gatukostnadsutredning - men det kräver att Nacka kommun ändrar sina alltför långtgående detaljkrav. Nacka behöver inte bygga gatorna som man alltid gjort och framför allt inte bygga lokalgator med samma byggstekniker som används vid anläggande av en splitter ny motorväg. Det går att uppnå samma standard som ortens sed till en bråkdel av kostnaden. Enligt PBL 33§ ska kostnaden jämkas om åtgärderna är oskäligt höga.

Om Nacka kommun vägrar att släppa på detaljkravet måste gatukostnaderna jämkas till mer skäliga nivåer. Vad som är skäligt måste då avgöras av vad anläggningsfirmorna är villiga att ta betalt för att göra arbetet om de får en lista på funktionskrav istället för än en lista på detaljkrav. Istället för att Nacka kommun ställer krav på specifik asfalt med mera så ska Nacka kommun ställa krav på hur många fordonsrörelser vägen ska vara dimensionerad för och hur länge vägbanan ska hålla. Boo Villaägareförening ställde sådana funktionskrav och fick då ett anbud från NCC som motsvarade en kostnad om 75 kr/kvadratmetern eller 11 000 kr per fastighet. Det visar med all tydlighet att gatukostnaden kan sjunka till mer rimliga nivåer bara genom hur man ställer kraven i upphandlingen. Funktionskrav är för övrigt inget konstigt utan ett normalt upphandlingsförfarande inom industrin. Därför ska Nacka kommun ställa funktionskrav istället för detaljkrav i upphandlingen, alternativt jämka gatukostnaderna till mer skäliga nivåer.

7. Breddningen av vägarna ska jämkas

Enligt Vägverket behöver en lokalgata med färre än 125 fordonsrörelser per dygn inte vara bredare än 3,5 meter för att uppnå funktionskravet för lokalgatan. Det finns ett flertal lokalgator inom området där de boende inte ger upphov till fler än 125 fordonsrörelser per dygn. Dessa gator behöver därmed inte breddas för att uppnå den funktion som krävs för områdets lokala behov. Vi kräver att ingen gata breddas utöver 3,5 meter där fordonsrörelserna som uppkommer från de boende är lägre än 125 per dygn. Om sådan breddning ändå görs - till exempel för att gatan även används som genomfartsled av dem som ska till och från badplatsen, skolan eller förskolan - ska hela kostnaden för breddningen jämkas och bekostas av Nacka kommun. Exempel på sådan väg är Lotsvägen. Uppsamlingsgatorna är redan idag bredare än 3,5 meter och samma sak gäller där. Vi kräver att vägar som redan nu har en bredd som är tillräcklig för de boendes behov inte breddas. Vill kommunen likväl bredda dessa vägar - till exempel för att vägarna används som genomfartsled - ska hela kostnaden för breddningen jämkas och bekostas av Nacka kommun. Exempel på sådana vägar är Boo Kapellväg och Baggensvägen. Enligt 33§ PBL ska kostnaden jämkas om åtgärden går utöver vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten. Att bredda en väg mer än vad Vägverket anser är nödvändigt för en lokalgata som ska betjäna en villafastighet, måste anses vara sådan åtgärd som går utöver vad som är normalt. Därför ska breddningen av vägarna jämkas.

8. VA-kostnader får inte läggas i gatukostnaderna

Vi oroar oss fortfarande för att Nacka kommun försöker flytta över kostnader för VA-bygget på gatukostnaderna. Det är tydligt att det är något lurt när Nacka kommun vill gräva upp väl fungerande vägkroppar till 1,5-2 meters djup och ersätta dem med en helt ny väg bana där VA är tänkt att grävas ned, samtidigt som vägbanan för vägar utan VA bara grävs upp 30-50 centimeter. Gatukostnaden ska endast bekosta kostnaden för gator - det innebär en grävkostnad på maximalt 30-50 centimeter. Allting under det är att hänföra till VA och ska bekostas via VA-taxan.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. De lägre kostnader som redogörs för i granskningshandling hänför sig främst till minskade åtgärder inom planområdet Galärvägen. Nyttan för de fastigheter som har utfart till de vägarna har således bedömts vara lägre och de har därmed erhållit ett lägre andelstal. Eftersom kostnaderna sänkts i ungefär samma omfattning som summan av alla fastigheters andelstal inom fördelningsområdet så påverkas inte beloppet för ett visst andelstal i någon större utsträckning.
2. Se kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Ansökan av behov för Galärvägsområdet och Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola.*
3. Se kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Kostnader hänförliga till förskola på Galärvägen.*
4. Gångbanor inom området är främst till nytta för de fastigheter som bor i fördelningsområdet och förskolans närhet. Kommunen finner inget skäl att jämka gångvägen på Lotsvägen.
5. Gång- och cykelbanor inom området är främst till nytta för de fastigheter som bor i fördelningsområdet. Kommunen finner inget skäl att jämka gång- och cykelvägen till Boobadet.
6. Projekterade handlingar och kalkyler utgör underlag för att bestämma ett kostnadstak för gatukostnaden. Upprustningen utgår från de kvalitetskrav som kommunen bedömer erforderliga. Kostnader för upprustningen inom fördelningsområdet ligger på en nivå som kan förväntas med befintlig topografi, markförhållanden och vägstruktur. Debitering av gatukostnaderna sker när anläggningen är färdigställd och den faktiska kostnaden är känd. Om de faktiska kostnaderna understiger det kalkylerade kostnadstaket så debiteras endast de faktiska kostnaderna. Kommunen finner inget skäl att jämka kostnaderna för upprustningen av vägarna.
7. De förbättringar, tex breddningar, som görs av vägarna i området är främst till nytta för fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Breddningar görs för att förbättra framkomligheten och tryggheten för gående och cyklister. Kommunen finner inget skäl att jämka breddningar eller andra förbättringar av vägarna.
8. Att utbyggnad av vatten och avlopp sker samordnat med upprustning av vägarna är det mest kostnadseffektiva utförandet. Det innebär att kostnader för rivning,

schakt och återfyllnad kan delas mellan kommunen och de ledningsägare som förlägger ledningar i vägens sträckning. De ledningsägare som kräver större schaktdjup betalar sin del av kostnaden i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35.

Bo 1:247

1. Allmänt

Vi tycker det är fel att vi fastighetsägare skall stå för gatukostnaderna och att Nacka kommun borde ansluta sig till flertalet kommuner som inte har denna policy. Vi anser att Nacka kommun tar ut en oskäligt hög vägavgift. Jämför med NCCs offert (via Boo Gårds vägförening)

2. Behov av fartdämpande hinder/vägbulor

Fastigheten Boo 1:247 ligger på lerjord och har redan nu avsevärda bekymmer med skakningar i huset när tung trafik passerar. Detta kommer att öka markant i samband med exploatering och vägbyggen. Detta har vi vid tidigare granskningssamordning påpekat med svar från kommunen att några fartdämpande åtgärder inte bedöms vara aktuella (under rubriken trafiksäkerhet). Detta gäller hussäkerhet! Vi vill inte huset skall skaka sönder och få ytterligare sprickbildningar. Vi hemställer att kommunen sätter in vibrationsmätare i vårt hus.

3. V/A

Vår fastighet har endast kommunal Vatten anslutning (ej Avlopp). Innebär det att avlopp dras fram separat, ej i samband med vägbygge? Fördyring av vägstnaderna?

4. Exploateringsområde utmed Baggensvägen

Vägbyggnation utanför vår fastighet Boo 1:247 vid Baggensvägen mot exploateringsområdet måste utföras så att inte smältvatten och kraftiga regn rinner över vägen och in på vår gårdsplan. Det är en kraftig sluttning från exploateringsområdet ner mot vår infart.

5. Spara natur

På vår tomt växer 2st mycket stora och praktfulla lindar. De måste aktas väl i samband med byggnation av väg och dike. Varsamhet med naturingrepp och minimalt antal sprängningar måste iaktas vilket ej skedde vid vägbyggnation runt Boo Gård

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Se kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt.*
2. Synpunkten avseende byggnadens grundläggning är inget kommunen kan kommentera. Vad gäller hastighetsbegränsning och andra trafikåtgärder på vägen under utbyggnaden och efter färdigställd upprustning hanteras av trafikenheten inom kommunen.
3. Upprustning av vägar kommer att utföras samordnat med utbyggnaden av vatten och avlopp då det är den mest kostnadseffektiva arbetsmetoden i denna typ av områden.
4. Dagvatten och smältvatten från vägen hanteras i dagvattenanläggningar inom vägområdet, dimensionering av anläggningarna görs utifrån gällande

bestämmelser. Inom varje bostadsfastighet ska ägaren själv anordna fördröjning av sitt dagvatten.

5. Träd som står nära eller i vägområdet kommer vara svåra att behålla av säkerhetsskäl och/eller om trädets rötter bedöms skadas av arbeten med vägen och diken mm.

Bo 1:287

Vi äger fastighet Boo 1:287 i Boo Gård sedan 2005. Vi har redan från början visat intresse att koppla oss till det kommunala VA då ledningar redan finns indragna på andra sidan av Lotsvägen mitt emot vår fastighet. Och vi dessutom enl er skulle snart få detaljplan med utökad bygg rätt på vårt område. Men svaret till VA från er var nej med motivering att "då skulle alla andra också kräva det". Ni har räknat att vår tomt på drygt 2100 m² är styckningsbar och gatukostnader för våra två fastigheter landar på 928 000 kr enl. era kalkyler. På det tillkommer kostnader för VA som räknas vara ca 500 000 kr för vår del (till tomtgränsen). Detta innebär att vi är tvugna stycka och sälja den andra tomten oavsett om vi vill eller inte. För oss vanliga arbetare är 1 500 000 kr väldigt mkt pengar och kan avgöra om man kan bo kvar eller inte.

Ni byggde en stor förskola med 8 avdelningar med 16 barn i varje avdelning mitt i vårt villaområde vilket ökade biltrafiken även på Lotsvägen. Föräldrar borde använda Galärvägen vid lämning och hämtning till och från förskolan vilket de definitivt inte gör. Innan dess var det var det i princip bara vi som bor på Lotsvägens "norra slinga" som använde vägen och vi är 4 fastigheter, 1-2 bilar per fastighet. Ska vi som bor på området verkligen betala för förskolans trafik? Eller trafiken till/från Boo Gårds skola? Eller till/från Boovallen? Låter helt orimligt. Priset per fordonförelse blir 116 000 kr för vår del vs 9 800 kr för förskolans del, sabbt räknat. Vi behöver ingen bredare asfaltväg på Lotsvägen, den grusvägen som vi har idag räcker gott och väl för oss och vår trafik från och till våra fastigheter.

Vi har väntat på VA i ca 15 år och har ff inte fått det. Ni har sjutit upp det tillräckligt länge nu. Vi har nog rätt att kräva att ni börjar med VA omgående. Vi lever mitt i ert nya villaområde bland nybyggda villor på 200 -250 m² men vår familj ska inte ha större hus än boyta på 66 kvm. För 4 personer. Det finns ju ett domstolsbeslut på VA det om ni har glömt bort det. Vad hände med det beslutet? Fungerande vägar har vi redan på Lotsvägen. Hur har ni kommit fram till dessa fantasisummor och varför får vissa andra detaljplanområden bara betala en bråkdel av våra kostnader? Det vill vi ha svar på!

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Vad gäller fastighetens möjlighet till avstyckning så är det något som regleras i detaljplanen. Gatukostnadsutredning redovisar en principfördelning för olika kategorier av fastigheter och bygg rätter som kommer av detaljplanen. Vad gäller avstyckningar så finns möjlighet att senarelägga betalning av gatukostnadsersättningen för avstyckningslotten till dess avstyckningen genomförs, dock ska gatukostnadsersättningen erläggas senast 10 år efter betalningsskyldigheten uppstått, se kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Angående förskolans andel av gatukostnaden så hänvisas till kommunens svar på Gemensam skrivelse avseende *Avsaknad av behov för Galärvägsområdet*.

I ett område som omvandlas succesivt till permanent boende så uppstår ibland gränser mellan nya och gamla planbestämmelser vilket kan tyckas ologiskt för vissa fastighetsägare. Kommunens successiva omvandling av tidigare fritidshusområden blir ibland långdragna processer med många olika intressen.

Kostnader för upprustningen inom fördelningsområdet ligger på en nivå som kan förväntas med befintlig topografi, markförhållanden och vägstruktur.

Frågor kring utbyggnad av vatten och avlopp och dom avseende föreläggandet behandlas inte i gatukostnadsutredningen.

Bo 1:514

Fastighetsägaren har lämnat in yttrande tillsammans med tre andra fastigheter.

I de tidigare synpunkterna krävde vi:

- Vi ska inte betala för ny väg på obruten mark. Vi vill inte ha någon väg, som är en fortsättning av Galärvägen till Drabantvägen.
- Angående vägbanans utbyggnad av Galärvägen med breddning mot norr. Detta ger upphov till en fördyring av vägarna, pga att den befintliga servisen (VA och El) ligger på denna sida och ska rivs upp(!) Varför?

Nu har fyra år gått och vi har fått en fin förskola (Boo Gårds Förskola) med många barngrupper vid Galärvägen. Konsekvenserna för denna tillblivelse är både positiva och negativa:

Det positiva med förskolan är att många barn får ta del av vårt fina område och under dagarna kan vi se flera barngrupper gå på Galärvägen upp/ner och till/från speciellt det lilla skogsområdet mellan slutet av Galärvägen och Drabantvägen. Detta skogsområde är inte exploaterat. Ett annat utflyktsmål för dessa barn är skogen nära Mjölkudden.

Det negativa är trafiken/trafiksituationen på Galärvägen, Jungmansvägen och Boo Kapellväg på morgnar (mellan 7:00 och 9:00 och mellan 15:00 och 17:30). Trots en fin cykel- och gångbana, så sker större delen av lämningar och hämtningar av barnen med bilar (många tunga SUV-ar). Under dessa tidpunkter är det köer och svåra trafiksituationer eftersom de flesta bilar vänder vid förskolan. Alla dessa bilar passerar även Boo Gårds skola+förskola och idrottsplatsen för BooFF.

Denna drastiska höjning av trafikintensitet och tunga fordon har givit en ”problemsträcka” med djupa potthål och vågmönster i grusvägen, som bl.a. orsakar skador på bilarnas framvagnar och vingliga/äventyrliga framfarter på vägarna. Den del av Galärvägen som inte omfattas av den höga trafikintensiteten har inte dessa vägproblem! Förutom fordonsskador får vi även betala för alla försök att laga vägen. Sedan Förskolan startade på Galärvägen har vi fått kraftigt höjda vägavgifter (2017: 2040SEK, 2020: 3000SEK). Den största delen av dessa kostnader har gått till reparationer av nämnt vägavsnitt. En vägbeläggning med asfalt kan givetvis minska vägunderhållet, men problematiken med trafikintensiteten kvarstår. På vägsträckan fram till Boovägen finns tre övergångsställen, som brukar vara skymda pga. parkerade bilar. Tyvärr är det mycket barnspring mellan bilarna.

Vi (Galärvägen 8, 10, 12 och 14) föreslår att den föreslagna upprustningen av vägen tar hänsyn till trafiksäkerheten och minimerar risken för ökad trafik med högre fart. Mer trafik ger också ökad påverkan på miljön.

- Galärvägen är olämplig som ”uppsamlingsgata” för biltrafik från öster! Vägavsnittet mellan Galärvägen och Drabantvägen ska hellre vara en cykel och gångväg. En asfaltering av backen ner mot förskolan från Galärvägen 8 uppåtdar till en högre fart på bilarna! I dag är det hög fart i backen med uppbromsningar vid förskolan. Vi vill ha mindre och säkrare trafik.
- Kostnaderna för vägarna ska betalas utifrån en brukarmodell i stället för en ”solidarisk” kostnadsmodell. Detta innebär att kostnaden för miljöpåverkan kan argumenteras med högre användning av cyklister och gående i området. Hämtning och lämning vid Förskolans med bilar måste kosta!

Vi förutsätter att genomförandet av detaljplanen görs med kostnadsmedvetenhet hos planerare och utförare och att resultatet ger hög trafiksäkerhet på vägarna samt att idyllen bevaras i Södra Boo.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen anser att förlängningen av Galärvägen är nödvändig för en god funktion i områdets vägnät och tillgänglighet till fastigheterna för service och räddningstjänst mm. Vidare anser kommunen att vägarnas upprustning är till nytta främst för fastigheterna inom fördelningsområdet och ska således utgöra del av kostnadsunderlaget.

De problem som föreningen upplever med trafiken på Galärvägen vissa tider på dygnet bedöms delvis vara hänförligt till vägnätets brister. Förlängningen av Galärvägen till Drabantvägen och upprustning av de bägge vägsträckorna till uppsamlingsgata bedöms råda bot på dessa problem. Vägnätet rustas upp för att alla trafikslag (bilar, cyklister och gående) ska få trygga transporter till olika målpunkter inom och utanför fördelningsområdet. Fördelningsprincipen tar inte hänsyn till vilka transportmedel som nuvarande fastighetsägare använder, men kommunen utgår ifrån att bättre och tryggare gång- och cykelvägar gör att fastighetsägarna väljer att gå och cykla framför att ta bilen. Andelstalen syftar till att fördela kostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt och ge fastigheter med lika förutsättningar en likvärdig gatukostnad. Vad gäller kostnaderna för driften så har föreningen idag möjlighet att genom förrättning besluta om andelstal för att belasta en fastighet som förskolan med en högre driftskostnad. På samma sätt har också gatukostnadsutredningen bedömt att förskolan ska ha ett väsentligt högre andelstal än fastigheter med bostadsanvändning då nyttan av upprustningen inom fördelningsområdet är större.

Vad gäller efterlevnad av trafikregler och trafiksäkerhetsåtgärder så hänvisas till kommunen svar på Gemensam skrivelse avseende *Trafiksäkerhet*.

Bo 1:515

Fastighetsägaren har lämnat in yttrande tillsammans med tre andra fastigheter.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras under fastigheten Bo 1:514.

Bo 1:516

Fastighetsägaren har lämnat in yttrande tillsammans med tre andra fastigheter samt inkommit med följande synpunkt i samband med detaljplanen:

Tänkte på att det är en vägkorsning i utfarten från fastighet 1:516 Galärvägen8, det är inte fri sikt. Att fastighets vägavgiften blir nedsatt i detaljplanen till mig, det blir större vägkorsning om Ni bygger väg, så får jag liten avgift av Er i detaljplanen som jag sparar ihop till, till Er. Bilarna kör upp in till mig, har hänt.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet som inkommit tillsammans med övriga tre fastigheter besvaras under fastigheten Bo 1:514. Kommunen tolkar yttrandet som att fastighetens infart ibland används som vändplan på Galärvägen. När Galärvägen förlängs och iordningställs som uppsamlingsgata bedömer kommunen att behovet av att vända i korsningen vid fastigheten inte längre finns. Kommunen ser inget skäl till att denna fastighet skulle medges lägre gatukostnad.

Bo 1:530

1. Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.
2. Att kommunen önskar förbättra framkomligheten inom hela Sydöstra Boo genom att göra Galärvägen samt del av Drabantvägen till uppsamlingsgata så att Gustavsviksområdet och Eriksviksområdet får bredare och bättre vägstandard för att nå Boo gårds skola och dagis samt idrottsverksamhet på Boovallen ska inte belasta boende i Galärvägsområdet.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.
2. Bedömning är att den föreslagna standarden på vägarna är för att säkerställa en lokal trafik för fastigheterna inom Sydöstra Boo. Se även svar på Gemensam skrivelse *Ansökan av behov för Galärvägsområdet*. Kommunen anser att det inte finns skäl att jämka kostnaderna.

Bo 1:531

1. Med stor förvåning har vi tagit del av den information och dokumentation som presenteras enligt ovan refererade underrättelse och som gjorts tillgänglig för synpunkter från berörda fastighetsägare.
2. Gällande detaljplan B99/DP242 som vår fastighet tillhör (se nedan) och som antogs med sammanträdesprotokoll och vann laga kraft 2000-07-07 och med Dnr ONB 98-

- 144 214 fastslog att enskilt huvudmannaskap för vägnätet skulle kvarstå och att innan bygglov kunde ges så skulle alla vägar inom området upprustas enligt gällande krav på vägstandard, framkomlighet, bärighet och säkerhet och att alla fastighetsägare skulle stå för gatukostnaderna fördelade enligt gällande andelstal för respektive fastighet.
3. Detta innebar att Boo Gård Vägförening fick söka hjälp från Nacka Kommun för projektering av vägnät enligt gällande krav, upphandling av entreprenad, projektstyrning under upprustning och ombyggnad av vägnät, samt slutbesiktning och godkännande av upprustat och ombyggt vägnät inom B99/DP242 enligt gällande krav.
 4. Vi har i dagsläget därför redan upprustade och ombyggda vägar inom B99/DP242 som uppfyller alla krav på vägstandard, framkomlighet, bärighet och säkerhet.
 5. Vi anser därför att ingen ny projektering, upprustning eller ombyggnad av vårt vägnät inom B99/DP 242 behövs under några som helst förhållanden då vägnätet uppfyller alla krav på väg-standard, framkomlighet, bärighet och säkerhet.
 6. Vi anser också att vi inom B99/DP242 inte heller får någon som helst nytta av upprustningar av vägar inom andra intilliggande områden enligt ovan refererade underrättelse och att vi där-med inte heller skall belastas av kostnader för upprustning av sådana vägar.
 7. Vi kräver därför att hela planeringen och projekteringen av upprustning och ombyggnation av våra redan upprustade och ombyggda vägar inom B99/DP242 avbryts med omedelbar verkan då vägarna redan uppfyller alla gällande krav på vägstandard, framkomlighet, bärighet och säkerhet.
 8. Vi kräver även att inga andra kostnader för upprustning av vägar inom intilliggande områden belastar fastighetsägare inom B99/DP242 då ingen nytta av sådana upprustningar kan tillskrivas fastighetsägare inom B99/DP242.
 9. Vi kräver även att alla fastighetsägare inom B99/DP242 omedelbart informeras om de riktiga gällande förhållandena om att vägarna redan uppfyller alla gällande krav och att inga kostnader för nya vägar kommer belasta fastighetsägarna.
 10. Vi vill också tillägga att det är högst förvånande att Nacka kommun ur ett hållbarhetsperspektiv lägger ned både tid, resurser och pengar på att genomföra den planering som nu ligger till grund för den begärda granskningen för att istället rikta sina resurser till mer behövda åtgärder.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Syftet med detaljplanen är att huvudmannaskapet ska överföras från enskilt till kommunalt. Detaljplanearbetet initierades efter att Boo gårds vägförening som förvaltar det allmänna vägnätet (gemensamhetsanläggningen Bo ga:2) begärt att huvudmannaskapet skulle ändrats.

För att kommunen ska kunna ta över huvudmannskapet för vägarna behöver en förbättring av vägarna ske. Delar av finansieringen sker genom den här gatukostnadsutredningen. Kommunen återanvänder befintliga anläggningar där det är lämpligt.

Bo I:546

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo 1:550

1. Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.
2. Släntintrång på fastigheten Bo 1:550
Vilken är anledningen till att Nacka kommun vill göra ett släntintrång på 31 kvadrater på fastigheten Bo 1:550? Olägenheten blir stor för fastigheten av ett eventuellt släntintrång och då önskar vi kompensation i form av upphöjning av marken som vätter mot Drabantvägen. Det blir mycket blött och fuktigt där då vägen höjdes cirka 70 cm i samband med upprustning av vägarna då kommunalt vatten och avlopp anlades i början av 2000-talet.
3. Inkludering av Gustavsviks gård
Gustavsviks gård ligger ju in tjotahejt!!!!

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.
2. Släntintrång på fastigheten Bo 1:550 har i projekteringen har bedömts nödvändigt för att få till tillräckligt med utrymme i kurvan. Servitut för intrånget och ersättning för detta hanteras i kommande lantmäteriförrättning.
3. Noterat.

Bo 1:551

1. Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.
2. *I anslutning till punkten rörande Egendoms skyddet i den gemensamma skrivelsen har fastighetsägaren lagt till:*
Väster om Jungmansvägen finns 6 fastigheter som kommer nyttja denna upprustning av vägnätet. Dessa fastigheter borde vara med och dela på kostnaderna. I era dokument ser det ut som de är exkluderade trots att de har utfart mot Jungmansvägen. Fastigheterna är, 1:138, 1:129, 59:1, 1:123, 1:130, 1:1035.

Vi motsätter oss den ändring som har gjorts på styckningsmöjlighet av tomter. I originalplanen som presenterades skulle man kunna stycka tomter ned till 1200 kvm och detta har ni ändrat till 1400 kvm. Vi vill ha kvar möjligheten att stycka ned till 1200 kvm samt att avgift erläggs när eventuell styckning av tomten görs i framtiden.

Något som inte tydligt framkommer i gatukostnadsutredningen är eventuell extra avgift av dagvattenhanteringen som tydligen är exkluderad från era beräkningar. Vi motsätter oss en eventuell extra avgift för vår fastighet för dagvattengata.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.
2. De aktuella fastigheterna har sedan tidigare erlagt gatukostnadsersättning i samband med genomförande av detaljplan DP326. Fastigheterna omfattas inte av detaljplanen för Galärvägen annat än avseende breddning av vägområdet för att kunna bygga ut gångbana på västra sidan av Jungmansvägen. Flera av fastigheterna förses med utfartsförbud mot Jungmansvägen. Bedömningen kvarstår därför om att fastigheterna inte ska ingå i fördelningsområdet.

När det gäller möjlighet till avstyckning är det en fråga som gäller markanvändningen och det besvaras i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

Frågan om Nacka vatten och avfall AB:s avgifter för anslutning till verksamhetsområde för dagvatten är inget som är kopplat till gatukostnadsutredningen.

Bo I:611

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:612

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:613

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse. Det som avviker från den gemensamma skrivelsen redogörs för nedan.

Brist på transparens i budgetunderlaget

Det presenterade budgetunderlaget som ligger till grund för drygt 80 miljoner kronor är mycket komplex och man hade önskat att kommunen varit mer transparent kring de olika budgetposterna.

Nedan följer en sammanställning av olika poster där det saknas all anledning att belasta boende i fördelningsområdet med gatukostnader kopplade till olika kommunala anläggningar. I den mån kostnaderna för en anläggning överstiger vad som kan anses nödvändigt för de boende i området inom fördelningsområdet måste en jämkning till noll

kronor ske, jfr PBL 6 kap. 33 §.

- Föreslagna kostnader för gator är inte skäligen. En stor del av orsakerna till ökade dimensioner på vägnätet är kommunens strävan att förtäta områdena vilket medför ökad trafikbelastning. Kommunens ambitioner ska dock inte drabba fastighetsägarna. Inlösen av markområden ska inte återdebiteras fastighetsägarna då detta inte kommer området tillgodo.
- Kostnader som hänför sig till belysningen ska inte betalas av de boende. På fråga under Öppet hus uppgav kommunen att fastighetsägarna behöver byta ut gatubelysningen. På fråga om kommunen avser att då även byta ut samma belysning som finns på den kommunägda delen av Drabantvägen (närmast Boovägen) så menade kommunen att det inte fanns något behov där. Kommunen har en förklaringsbörd varför belysningen bara behöver bytas ut där man själv inte har ett kostnadsansvar. Man kan också fråga sig om det är förenligt med kommunens hållbarhetsarbete att byta ut en modern och fullt fungerande belysning till ny?
- Kostnader förknippade med ”Parkåtgärder” är helt oförenliga åtgärder för faciliteterna finns redan i närområdet, exempelvis runt Boo Badet och längs vattnet mot Lännersta. Kommunens beskrivning av området i Bilaga 3 ”tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad” är direkt felaktigt för motsvarande finns redan i den orörda naturen i området som istället borde skyddas av kommunen, vilket också borde vara förenligt med kommunens ambition om Biologisk mångfald?
Det kan också tilläggas att kommunen inte ens har tillfrågat de boende om de överhuvudtaget efterfrågar hundrastgård, lekplats, plats för spontan idrott, bänkbord, parksoffor, gångstig med flis, etc. för svaret skulle vara NEJ.
- Fördelningen av administrationskostnader för Galärvägsområdet och för Gustavsviksområdet ifrågasätts. Kostnaden borde bli avsevärt lägre då Galärvägsområdet omfattar avsevärt färre fastigheter samt redan har kommunalt vatten och avlopp.
- Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola för gator, dagvatten, belysning mm är kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för långt fler personer än fastighetsägarna i fördelningsområdet. Kostnaderna för detta måste specificeras och redovisas separat, så att det klart framgår att detta inte belastar fastighetsägarna.
- Kostnaderna hänförliga till Galärvägen (cykelbanor, diken etc.) och kommunens behov av bättre access till Boo Gårds Förskola kan inte utläsas av budgetunderlaget. Kostnaderna för detta måste specificeras och redovisas separat, så att det klart framgår att detta inte belastar fastighetsägarna.
- Kostnaderna hänförliga till andra upprustningskostnader som exempelvis Boo Badet, Boo Gårds brygga och VA-anläggningen som anlagts vid Boo Gårds brygga måste specificeras och redovisas separat, så att det klart framgår att detta inte belastar fastighetsägarna.
- Alla eventuella jämkningar som görs av kommunen måste vara dynamiska och kunnas påverkas av alla eventuella ökade kostnader för projektet som exempelvis gatukostnader. När kommunen upprustade vägarna i runt B99B, Kornettvägen, Husarvägen 2001/2002

blev projektet och kostnaderna för fastighetsägarna tre gånger högre än vad som utlovats. Detta var djupt orättvist och extremt dåligt skött av kommunen.

Genomfart Kornettvägen-Söderled

Fastighetsägarna har redan fullt fungerande tillfarter till sina fastigheter. De boende har således inte något konkret behov av nya vägar. Det nya gatunätet för Dalvägen-Gustavsviksvägen, framförallt genomfarten med Kornettvägen, synes istället vara ett led i att genomföra detaljplanen för det angränsande detaljplaneområdet, Dalvägen-Gustavsviksvägen, dvs. att exploatera planområdet för ökad bostadsbebyggelse. Det är således för detta ändamål som de nya gatorna och upprustningen av de befintliga gatorna behövs. Planläggningen handlar alltså om att tillgodose ett behov som uppstår för den nya bostadsbebyggelsen i området – inte ett behov för de befintligt boende. En sammankoppling mellan Söderled och Kornettvägen kommer att ge ökad trafikmängd på flertalet vägar i området och bidra till minskad trafiksäkerhet. Det behövs inte heller öppnas upp då Dalvägen ska bli huvudgata när den förlängs till Boovägen. Endast en gång/cykelväg behövs och detaljplanen bör ändras så att det i framtiden inte kan öppnas upp för biltrafik. Med detta försvinner även behovet av trottoarer, breddning av väg och nödvändig markinlösen längs med t.ex. Kornettvägen och Roddarvägen, vilket minskar kostnaderna. I avsaknad av behov och nytta finns det inte någon anledning att belasta fastighetsägarna med kostnader för genomfarten med Kornettvägen och dess följdverkningar.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse avseende *Skälig och rättvis fördelning, Redan godkända gator, Avsaknad av behov för Galärvägsområdet och Trafiksäkerhet.*

Brist på transparens i budgetunderlaget

När det gäller de förslagna åtgärderna finns de redovisade i Omfattningsbeskrivning, bilaga 3. Syftet med omfattningsbeskrivningen är att på ett lättillgängligt sätt visa hur vägnätet (allmän platsmark) planeras att utformas. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna är skäliga och att det inte finns grund för jämkning. Omfattningsbeskrivningen redovisar de åtgärder på allmän platsmark som ska utföras och ligger till grund för gatukostnaderna inom fördelningsområdet.

Parkåtgärder inom detaljplanen för Galärvägenområdet har tagits bort.

Kostnaderna för att ta fram gatukostnadsutredningen och kostnader för att säkerställa markåtkomst och rådighet för de allmänna anläggningarna ingår i kostnadsunderlaget och ligger till grund för gatukostnaderna.

I övrigt se svar på Gemensam skrivelse ovan.

Genomfart Kornettvägen-Söderled

Förslaget med att möjliggöra genomfart för bilar har tagits bort inför granskning i förslag till detaljplan.

Bo 1:615

Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse.

Motsätter mig starkt mot detta. Det finns inget behov av ytterligare lekplats inom området. I området finns stora lekplatser inom förskoleområde i närheten och i Gustavsvik, vid Boobadet samt Boo gårds skola, samtliga inom området.

Utöver detta så utgör hela miljön i området god grund för lek och utevistelse. Vidare så finns det väldigt få naturområdet i detta område, och detta är den enda naturäng som finns i över huvudet taget. Det är ren slöseri med pengar, förstörelse av naturområdet och det finns inte heller något underlag/behov av detta i området.

Vid Galärvägens förlängning anordnas en mindre hundrastgård

Även detta är en helt onödig åtgärd, som jag starkt invänder mot. Det finns många hundar och hundägare inom området och det är idag en väldigt fin miljö att ha hund i. Det finns bra promenadstråk och flera områden där hundägare släpper sina hundar fria/ okopplade idag.

Det finns ingen behov av en ”organiserad hundrastgård” i denna miljö. Det kan det göra i en välbefolkad stadsdel men begränsad tillgång till naturområden, men så är inte fallet här. Slöseri med skattepengar, förstörelse av vacker miljö, och något som det inte finns behov av.

Två gång- och cykelvägsförbindelser planeras i området

Det behövs inga stora breda gång och cykelvägar, då trafiken inte är av den omfattning att detta krävs.

Vänligen lägg skattepengar på åtgärder som tillför nytta för samhället och medborgarna i Nacka kommun, och låt bli att förstöra vackra naturområden där så inte är nödvändigt.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. *Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse.*
Grönområdet vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen planeras bland annat att användas som möjligt dagvattenanläggning.
2. *Vid Galärvägens förlängning anordnas en mindre hundrastgård*
Fastigheten är belastad med en teknisk anläggning för vatten- och avloppstunnel men parkområdet runtomkring bedöms kunna fylla en funktion som hundrastgård.
3. *Två gång- och cykelvägsförbindelser planeras i området*
Bedömning är att området behöver ett gångbanor. De gångbanor som är planerade ska ge förutsättningar för ett sammanhållande vägnät för gångtrafik. Kommunens driftenheter förordar är att gångbanor bör vara minst två meter, anledningen är bland annat att ge utrymme för snömassor.

Bo I:628

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:630

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:632

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:634

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:635

Principen för kostnadsfördelning baseras på nyttan av förbättringen och då nyttan för en avstyckad del inte inträder förrän avstyckning sker motsätter vi oss utredningens förslag. Vi föreslår istället att betalningstidpunkten för gatukostnadsersättningen faller ut först när eventuell avstyckning sker och inte av någon annan anledning tex inte vid en angiven sista tidpunkt eller överlåtelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Reglerna för fakturering följer Nacka kommuns beslutade riktlinjer. När det gäller nya fastigheter som bildas genom avstyckning så sker fakturering i samband med att avstyckningen genomförs eller senast 10 år från betalningsskyldigheten inträtt, se gatukostnadsutredningen avsnitt 5.1. Se svar till Gemensam skrivelse *Skälig och rättvis fördelning*.

Bo 1:661

Fastighetsägaren har lämnat in yttrande tillsammans med tre andra fastigheter.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras under fastigheten Bo 1:514.

Bo 1:666

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo 1:667

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande som berör markinlösen och ersättning samt fråga om befintlig VA-anlutning till fastigheten.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Den markinlösen och de släntintrång som redogörs för i planhandlingarna för detaljplan Mjölkudden-Gustavsvik gård kommer att hanteras i en lantmäteriförrättning. Frågor angående vatten och avlopp hanteras av Nacka vatten och avlopp AB.

Bo 1:676

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse. Yttrandet innehåller dock något tillägg som sammanfattas enligt följande. Kommunens har föreslagit att flytta fastigheten till annan detaljplan. Skälen uppges vara tekniska förutsättningar. Fastighetsägaren har bekostat vägar inom Galärvägsområdet och vill tillhöra det området.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Huvuddelen av yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse. Vad gäller gränsdragningarna mellan detaljplanerna så beslutas det inom planprocessen. Det saknar dock betydelse i gatukostnaden då alla inom denna gatukostnadsutredning ingår i samma vägförening och kategoriseringen av fastigheterna reglerar ersättningen.

Bo 1:677

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse. Yttrandet innehåller dock något tillägg som sammanfattas enligt följande. Kommunens har föreslagit att flytta fastigheten till annan detaljplan. Skälen uppges vara tekniska förutsättningar. Fastighetsägaren har bekostat vägar inom Galärvägsområdet och vill tillhöra det området.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Huvuddelen av yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse. Vad gäller gränsdragningarna mellan detaljplanerna så beslutas det inom planprocessen. Det saknar dock betydelse i gatukostnaden då alla inom denna gatukostnadsutredning ingår i samma vägförening och kategoriseringen av fastigheterna reglerar ersättningen.

Bo 1:690

Vi har några frågor som vi önskar svar på.

1. Vilken kategori (andel) tillhör vår fastighet (Bo 1:690).
2. Vi har redan kommunalt VA (betalades när huset byggdes 1991). Rimligen ska vi 'bara' betala upprustningen/kostnaden för vägarna.
3. Vi betalade en avgift (c:a 80.000) då grusvägarna behövde en upprustning (på 90-talet) enligt kommunen. Är denna avgift något vi kan tillgodoräkna oss?

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. I bilaga 2 Fastighetslista finns samtliga fastigheter inom fördelningsområdet uppräknade med andelstal och preliminär gatukostnad, kategoriseringen framgår av huvuddokumentet.
2. Gatukostnader avser kostnader för anläggningar enligt bilaga 3 Omfattningsbeskrivning, dvs kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp ingår inte. Frågor om befintliga vatten- och avloppsanslutningar hanteras av Nacka vatten och avfall AB.
3. Det är inte kommunen som debiterat avgift för vägarna, det är den förvaltande vägföreningen. Alla fastigheter har någon gång erlagt ersättning för utbyggnad och upprustning av vägarna. Kommunen har i kategorisering av fastigheterna tagit hänsyn till att vissa vägar inom fördelningsområdet upprustats i närtid och de fastigheter som har utfart till dessa vägar har således bedömts ha en lägre nytta av upprustningarna.

Bo 1:697

1. Vi anser inte att Nacka Kommun har förklarat nyttan med åtgärderna i detaljplan eller gatukostnadsutredningen. Vi har idag fullt fungerande vägar för att komma till vår fastighet. Den är dessutom trafiksäker och erbjuder god belysning. Vi ser heller inte att Nacka Kommun på något sätt presenterar bevis för att det finns en ekonomisk nytta genom påstådd värdestegring på fastigheten. Vi anser därför inte att Nacka Kommun har rätt till uttag av drygt 103 000 kr i gatukostnad. För att denna nytta ska motiveras måste Nacka Kommun presentera betydligt bättre underlag som kvantifierar att vår fastighet tillförs en nytta motsvarande 103 000 kr.
2. Vi tycker det är bra att föreslagna åtgärder har minskat mellan förslag 1 och 2 och därigenom att kostnaderna i projektet har sjunkit. Dock är förslaget fortfarande djupt orättvist ur aspekten att fastighetsägare inom främst dpl Galärvägen till 100% betalar för vägar som används av en betydligt större grupp än bara fastighetsägarna inom Dpl Galärvägen (och Mjölkudden). Kommunen erbjuder 0% i jämkning för kostnaderna

- inom dpl Galärvägen. Tex är det ju omöjligt så att Galärvägen och Drabantvägen skulle ha behov av beteckningen uppsamlingsgata enbart för de ca 127 privatfastigheter inom dpl Galärvägen och därmed är föreslagna åtgärder. Som exempel jämkades gatukostnaderna inom område W med 37% och inom område G med 34,5%. Om även gatukostnaderna inom Galärvägen skulle jämkas på motsvarande nivå (ca 35%) är det vår uppfattning att acceptansen för gatukostnaderna skulle öka markant då de skulle upplevas som mer rättvisa av anledningen att 1. Kommunen jämkar en del eftersom gatorna är till nytta även för andra än inom dpl Galärvägen (och Mjölkudden) 2. att jämkning sker på liknande nivå som i andra områden och därmed belastas skattekollektivet med liknande nivå.
3. Vi motsätter oss starkt att de kostnadsdelar av Jungmansvägen och Boo Kapellväg som tidigare låg inom dpl Boo gårds skola nu har flyttats över till Galärvägen. Dessa vägar trafikeras givetvis till mycket stor del av andra än fastighetsägarna inom dpl Galärvägen. Ännu ett motiv för att gatukostnaderna måste jämkas för att nå en acceptans.
 4. Om vi utläser korrekt från Detaljplan Galärvägen och gatukostnadsutredningen är en förändring från tidigare att fastighetsägarna utöver gatukostnad skall belastas med en avgift för dagvatten om 15000 kr plus årlig avgift (sid 28 i planbeskrivningen). Om detta stämmer skulle alltså Nacka Kommun ta in $15000 \times 127 = \text{ca } 19 \text{ mkr}$ i avgift för att bygga ut dagvattenhanteringen. Vi tycker inte Nacka Kommun har presenterat vilka dagvattenåtgärder som förklarar rimligheten i denna post. Dessutom framgår det av kostnadsunderlaget att det förutom kostnader för gator och belysning ingår åtgärder för dagvatten. Om det stämmer att vi ska debiteras 15 000 i dagvattenavgift så betalar vi ju dessutom dubbelt.
 5. Den administrativa avgiften på drygt 2 mkr eller 16 500 per fastighet är orimligt hög. Detta motsvarar kostnaden för ca 3 års arbete för en person med 40 000 kr/månadslön. Är helt orimligt att arbetet med en förhållandevis enkel utbyggnad ska behöva ta så mycket tid och visar på oroväckande ineffektivitet inom Nacka Kommun som känns helt orimligt att fördela ut på privata fastighetsägare som inte valt att köpa denna tjänst. Att det tagit 6,5 år för Nacka Kommun att arbeta fram ett detaljplaneförslag som i princip innebär asfaltering av befintliga vägar och utbyte av belysningsarmaturer är helt orimligt att vi enskilda fastighetsägare ska betala för.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Se svar till Gemensam skrivelse *Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt och Egendomskyddet.*
2. Se svar till Gemensam skrivelse *Skälig och rättvis fördelning och Avsaknad av behov för Galärvägsområdet.*
3. Se svar till Gemensam skrivelse *Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola.*
4. Frågan om Nacka vatten och avfall AB:s avgifter för anslutning till verksamhetsområde för dagvatten är inget som är kopplat till gatukostnadsutredningen.
5. Se svar till Gemensam skrivelse *Fördelningen av administrationskostnader.*

Bo 1:769

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:785

1. Kommunen har valt att dela upp gatukostnadsutredningen och granskning av detaljplan så att granskningsperioderna är förskjutna med ett mindre överlapp. Möjligheten att granska vad det är man får för kostnaden som ska erläggas har då blivit lidande vilket medför att granskningen kan bli ofullständig.
2. Den viktigaste ståndpunkten vi lämnade in i samband med samrådet 2018 gällde gränsdragningen mellan skatt och avgift i rättslig mening där vi hävdade att ett tillåtet avgiftsuttag från en kommuns sida förutsätter en tillräckligt preciserad och individuell bestämd motprestation. För de gatukostnader fastighetsägarna åläggs att betala måste de erhålla motprestation i form av sådan nytta som också krävs enligt PBL 6 kap. 24 §. Kommunen har enbart presumerat fastighetsägarnas nytta av genomförandet av detaljplanen och fastställt kostnaderna genom schematiska beräkningar. Detta kan inte likställas med en tillräckligt precis och individuellt bestämd motprestation. Vidare kan en värdeökning inte anses vara en sådan motprestation som gör att denna kan ligga till grund för en kommunal avgift. Enda förändringen som skulle kunna öka nyttan för fastighetsägarna är en mindre ökning av byggnadsarean men i praktiken tillför detta inget för fastigheter med befintliga permanentthus. Hur ser den juridiska utredningen ut gällande legaliteten i detta avgiftsuttag i ett redan detaljplanerat område? Vi anser inte att uttaget är förenligt med intentionen i PBL.
3. En inte klarlagd fråga gäller även ersättning för omhändertagande av dagvatten. Det är inte direkt uttalat i kostnadsutredningen om fastighetsägarna kommer att debiteras separat för detta eller inte. Det framgår inte heller hur stor denna kostnad skulle i så fall bli eller om kostnaden motsvarar den faktiska kostnaden för genomförandet eller om det är en schablonkostnad oaktat arbetsinsatsen. Vi anser att detta inte kan debiteras separat i efterhand utan i så fall ska sammanfalla med kostnaden för anslutning till kommunalt VA-nät. Oaktat om detta är en kostnad som faller under ramen för gatukostnadsutredningen eller inte så är det en direkt konsekvens av en förändrad detaljplan. Enligt kostnadsposter i avsnitt 3.2, Gatukostnadsutredning, så ingår dagvatten som en kostnadspost. Vad åligger projektet att omhänderta och vad åligger NVOA?
4. Det framgår inte av kostnadsutredningen vilket underlag som används för kostnadsberäkningen. Detta borde sammanfalla med underlaget för detaljplanen som är publicerat på kommunens hemsida. Vi konstaterar att dokumentet "PM Väg" är daterat 2017-05-19 i version 0.29 och att detta dokument innehåller beskrivningar av åtgärder som inte längre ingår i detaljplanen varför den högsta kostnad per fastighet borde bli lägre.
5. Vi kan inte acceptera att belysningsarmatur skall bytas ut, en onödig kostnad och miljövidrigt att byta något som fungerar bra. Stolparna är av samma typ som kommunen i övrigt använder och armaturerna bytte Boo Energi ut för något år sedan. Vi tycker däremot att lyktstolpar som står snett skall rätas upp, vilket borde omhändertas av Boo Energi som normalt underhåll.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Detaljplanearbete och gatukostnadsutredningen är två separata processer som inte behöver följa varandra. Kommunen avser att driva processerna parallellt om det är möjligt. I detta fall berör gatukostnadsutredningen fler planområden vilket gör att processen inte är helt parallell med detaljplanerna.
2. Kommunen anser att de lagar och bestämmelser som finns gällande gatukostnader följs. Se svar till Gemensam skrivelse.
3. De dagvattenåtgärder som finns redovisade i gatukostnadsutredningen är åtgärder som kommunen är ansvarig att utföra. I det här fallet gäller det diken längs med vägarna i området. Syftet med diken är i första hand att avvattna väggropen. Dagvattenåtgärder som Nacka vatten och avfall AB ansvarar för ingår inte i gatukostnadsutredningen.
4. Underlag för bedömningen av kostnaderna för anläggningarna är den projektering som har genomförts.
5. Bedömning är att armaturen behöver bytas ut. Belysningsstolparna behöver inte bytas ut så länge de inte behöver flyttas.

Bo 1:793

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttrandet från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse. Yttrandet innehåller dock tillägg enligt följande.

Släntintrång

Omfattningsbeskrivning, Bilaga 3 skriver kommunen på sidan 5 kapitel Lokalgator "Utgångspunkten för utbyggnaden är att använda befintliga vägar och gångbanor. Breddning av vägarna och gångbanorna anses inte nödvändiga". I tabellen nedanför texten står att Husarvägen ska ha befintlig bredd. Detta jämför med samma kapitel i samma bilaga från Samrådet att Husarvägen ska ha bredd 3,5 meter. Befintlig bredd är samma sak som att inte markintrång släntintrång etc krävs. Vänligen jämk belopp samt ta bort det släntintrång som fortfarande ligger på vår fastighet samt andra fastigheter på lokalgator bedömda till "befintlig bredd". För att upptäcka att detta markintrång fortfarande låg kvar var denna information tvunget att letas upp i underlag för detaljplan Galärvägen "Fastighetskonsekvensbeskrivning". Att notera är därmed att återigen är inte kostnadsberäkningarna från kommunen transparenta och tydliga.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Syftet med markreservatet för slänt för Bo 1:793 är att möjliggöra för en mötesplats. Husarvägen har inte planerats att breddas. Synpunkten besvaras i planenshetens granskningsutlåtande för detaljplan Galärvägen.

Bo I:794

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse.

Bo I:796

Det är inte lätt för en vanlig medborgare att få någon rätsida på allt det som står att läsa i dokumenten från kommunen. Men läser man noggrant så hittar man en del att kommentera.

Vi är förstås glada att man kommit på att vi som redan betalt för våran väg måste kompenseras för det.

Men att man ändrar fördelningsområden i förhållande till detaljplaneområden är för mig en gåta. Som om det var gjort för att förvirra. Och så använder man ordet ”nytta” på ett felaktigt sätt. Att angränsande planområden delvis skulle ha nytta av de åtgärder som görs låter konstigt. Däremot har vi naturligtvis möjlighet att nyttja de vägar som byggs. Men det gäller ju alla som tänker färdas till vårt område. För att fördelningen ska bli skälig och rättvis vill vi bara bära kostnader för åtgärderna i vårt eget detaljplaneområde.

Att vi i området råkar ha skola, fotbollsplan och förskola som drar på sig en massa trafik från allt annat än lokala bilister tycker vi inte borde belasta oss på villafastigheter. Att vissa vägar måste breddas och göras till ”uppsamlingsgator” borde kommunen stå för.

Att kommunen inte redovisar VAD som ingår i de olika kostnadsunderlagen gör det omöjligt att veta om det är skäligt, rimligt och rättvist. Om vi ska kunna granska måste vi se HELA beräkningen. Även för de kostnadsminskningar som gjorts när man tagit bort vissa delar i det ursprungliga förslaget.

Grannar i området, Ann Josefsson och Camilla Godbeck-Löwe har författat en betydligt utförligare skrift med hänvisningar till lagparagrafer och annat och vi står helt bakom den men valde att kommentera det som kändes viktigast för oss.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Kommunen håller med om att det är komplexa frågor. Av det skälet är det en process med samråd och granskning där fastighetsägarna ges tillfälle att yttra sig och få frågor besvarade.

Kommunen följer den lagstiftning och riktlinjer i Nacka kommun som finns gällande gatukostnader. Kommunen uppfattar att de frågor som framförs även behandlas i den gemensamma skrivelsen inledningsvis. Där besvarar även kommunen frågorna.

Bo I:799

Jag har gått igenom handlingarna och tycker fortfarande att beloppet som skulle "drabba" mig är på tok för högt. 103000:- !!! För lite asfalt. Jag är INTE intresserad av vare sig asfaltering eller att Nacka kommun tar över huvudmannskapet för vägarna. Jag tror flera nya fastighetsägare nu vill engagera sig i vår vägförening.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Synpunkterna är noterade.

Bo I:810

Fastighetsägaren har inkommit med synpunkter avseende släntintrång.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Besvaras i planenhetens granskningsutlåtande för detaljplan Galärvägen.

Bo I:928

1. Vår uppfattning är att alla gator inom kommunen skall bekostas genom den kommunala skatten samt vägskatten/fordonsskatten. Alla får använda gatorna och alla betalar för dem, enkelt.
2. 2003 betalade vi in 99 400 kr i gatukostnader, vi trodde att det då var klart. Det enda vi förutsåg var en mindre kostnad för asfaltsbeläggning, inte detta enorma projekt.
3. Vi uppskattar att kommunen har tagit bort bilvägen mellan Kornettvägen och Söderled och därmed besparat oss en del av gatukostnaderna.
4. Vi välkomnar att del av Kornettvägen samt Roddarvägen inte blir uppsamlingsgata då de ger minskat trafikflöde och reducerar behov av trottoar och släntintrång.
5. Att motionsslingan utgår och besparar oss en del av gatukostnaderna ser vi positivt på.
6. Vi tycker att det är bra och rimligt att kommunen jämkar kostnaderna för parkområden.
7. Att Boo Gårds Skola inkluderas i kostnadsförslaget för Galärvägen tycker vi är förkastligt. Om kommunen väljer att ha Boo Gård skola kvar i kostnadsförslaget är det rimligt att alla barn i området är garanterade plats i nämnda skola.
8. Om Nacka Vatten och avfall har för avsikt att debitera samtliga fastighetsägare för hantering av dagvatten, skall motsvarande totalbelopp återinvesteras i dagvattenhantering i detaljplaneområdet och beloppet subtraheras från kostnadsunderlaget. Detta är något som inte klart framgår i nuläget. Att NVOA skall göra en vinst på detta är inte ett alternativ.
9. Vi kan inte acceptera att belysningsarmatur skall bytas ut, en onödig kostnad och miljövidrigt att byta något som fungerar bra. Boo Energi har bytt ut armaturer för en tid sedan till moderna LED. Vi tycker däremot att lyktstolpar som står snett skall rätas upp. Kommunens tidigare svar på frågan är otydligt, motiv framgår inte.
10. Fördelning av administrationskostnader är orimliga, kommunens tidigare svar oklart.
11. Vi förutsätter att kommunen strävar efter att hålla kostnader nere under hela projektet och att budget och utfall blir offentligt samt att kommunen korrigerar eventuella oegentligheter gentemot fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Se svar till Gemensam skrivelse *Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt och Egendomskyddet.*
2. Detaljplanearbetet och gatukostnadsutredningar är formella processer som tar tid. Se svar till Gemensam skrivelse *Redan godkända gator.*
3. Noterat.
4. Noterat.
5. Noterat.
6. Noterat.
7. Se svar till Gemensam skrivelse *Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola.*
8. Frågan om Nacka vatten och avfall ABs avgifter för anslutning till verksamhetsområde för dagvatten är inget som är kopplat till gatukostnadsutredningen.
9. Bedömning är att armaturen behöver bytas ut. Belysningsstolparna behöver inte bytas ut så länge de inte behöver flyttas.
10. Se svar till Gemensam skrivelse *Fördelningen av administrationskostnader.*
11. Kommunen arbetar aktivt med att hålla nere kostnader och handla upp en bra entreprenad. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Bo 1:1066

Fråga 1:

Vad innebär detta?

BO 1:1066 Småhus, stort+VA, ny 0,6 206 233 Ny, bildad innan start-P

Övriga fastigheter med ovanstående benämning, har ett hus inritat på tomten. Det är inget befintligt hus på Bo 1:1066.

Vad betyder +VA?

Minns att mina föräldrar som tidigare ägde fastigheten som då tillhörde Bo 1:353, betalade VA-avgift för hela tomten baserat på kvadratmeter tomstorlek.

Fråga 2:

BO 1:1066 ny Styckningslott 2,0 687 445

Ska jag betala två avgifter, 206 233 + 687 445?

Fråga 3:

Fastigheten 1:1085 har styckats av från 1:662 (min systers). Ser att den på denna detaljplan har en areal av 2000 kvadratmeter.

I det nya planförslaget är arealen 1500 kvadratmeter. Något som jag ansökt om, att få stycka Bo 1:1066 i tre tomter på vardera över 1500 kvadratmeter.

Hur kommer det sig att detta inte är möjligt på fastigheten Bo 1:1066, när Nacka kommun önskar förtäta?

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

1. Alla fastigheter har delats upp i olika kategorier i gatukostnadsutredningen för att jämföra olika fastigheters nytta med andra fastigheter. Fastigheten har kategorin Småhus, stort+VA med den ”förkortningen” menas att nuvarande fastighet tillhör

en kategori som redan har byggrätt för ett stort småhus och som redan har vatten och avlopp framdraget till fastigheten. Huruvida det är hus illustrerat på tomten har ingen betydelse för kategoriseringen det är byggrätten och övriga befintliga förhållande som utgör underlag för kategoriseringen. Vad gäller avgift för vatten och avlopp så har det inget med gatukostnaden att göra. Att +VA är del av kategoribenämningen är till för att skilja denna kategori från fastigheter som inte har vatten och avlopp framdraget till fastigheten. Frågor om befintliga vatten- och avloppsanslutningar hanteras av Nacka vatten och avfall AB.

2. Varje fastighet som finns inom eller bildas med stöd av detaljplanen betalar gatukostnad. Den befintliga fastigheten betalar för den nytta som den anses ha och den nya fastigheten som bildas genom avstyckning betalar för dess nytta. Fastighetsägaren betalar för avstyckningslotten när avstyckningen genomförs dock senast 10år efter det att betalningsskyldigheten inträtt.
3. Frågan avser möjlighet till avstyckningar som inte är en fråga inom gatukostnadsutredningens process utan i detaljplaneprocessen. Gatukostnadsutredningen utgör en fördelningsprincip utifrån det som detaljplanen medger dvs om avstyckning medges i detaljplanen så ska det erläggas gatukostnad för denna kategori.

Bo 1:1071

Det är orimligt att gatukostnaderna för vår fastighet har ökat sedan förra gatukostnadsutredningen Den förra gatukostnadsutredningen från november 2018 har ett kostnadstak om 90,5 miljoner kr. Vår fastighet Bo 1:1071 fick i den gatukostnadsutredningen ett andelstal 1.0 och en gatukostnad om 343 722 kr. I den nya gatukostnadsutredningen från november 2020 har kostnadstaket sänkts till 75,5 miljoner kr. Vår fastighet Bo 1:1071 har fortfarande ett andelstal om 1.0 men gatukostnaden har ökat till 343 722 kr. Vad har detta med år 2014 att göra? Motivera varför vi ska betala mer "efter ett start-PM"! Här kämpar vi för att få ned gatukostnaderna till rimliga nivåer – vi läser att gatukostnaderna sjunkit med 15 miljoner kr och ändå ska vi betala mer än tidigare!?! Det är inte rimligt att gatukostnaderna ökar samtidigt som kostnaderna för området sjunker. Naturligtvis ska samtliga fastigheter inom området få ta del av de sjunkande gatukostnaderna och inte enbart vissa fastigheter. Gatukostnaderna måste sänkas för samtliga fastigheter i området!

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Se kommunens svar till fastigheten Bo 1:77 punkt 1, avseende förändring av kostnadsunderlaget och preliminär gatukostnadsersättning för andelstal som inte förändrats. Tidpunkten för beslut om start-PM för en ny detaljplan utgör grund för de förutsättningar som fastigheterna har vid jämförelse av nytta. Fastigheter som var möjliga att bilda med stöd av då gällande planbestämmelser men som vid start-PM inte var avstyckad, likställs med en befintlig obebyggd tomt och de båda kategorierna har därför erhållit andelstalet 1,0.

Bo 1:1074

Vi bor i en av fastigheterna som påverkas av Gatukostnadsutredningen Mjölkudden - Galärvägen. Vi läser i materialet att "En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett

fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olika hetererna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna i kostnadsunderlaget. Kostnaderna ska fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete och byggrätterna i den nya detaljplanen avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas."

Vår fastighet Bo 1:1074 har tilldelats ett andelstal om 1.0 vilket skiljer sig väsentligt från våra grannars fastigheter som ligger på ett andelstal om 0.3. Vi byggde huset som färdigställdes i september 2018 och sedan dess har vi bott och varit skrivna på denna adress. Vi anser det vara orimligt att vi ska stå för tre gånger så hög kostnad som våra grannar, då vi har precis samma nytta av gatu- och anläggningsarbetena som våra grannar har. Det kan heller inte anses vara varken skäligt eller rättvist. Huruvida fastigheten existerade eller inte vid tidpunkten för start-PM 2014 kan inte vara annat än oväsentligt. Att vi nu bebyggt fastigheten och bor här bidrar till ett större skatteunderlag för Nacka Kommun vilket inte borde straffa oss som fastighetsägare.

Vi räknar med att vårt andelstal justeras ner så att det blir både skäligt och rättvist.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Det är vid tidpunkten för start-PM som kommunen tar beslut om planläggning och finansiering av genomförandet av detaljplanen såsom uttag av gatukostnad. Från den tidpunkten är förhållanden om ny detaljplan och gatukostnadsuttag kända för fastighetsägarna och därmed den utgångspunkt som kommunen har för kategorisering. Fastighetsägarnas åtgärder efter start-PM ska inte påverka bedömningen av kostnadsfördelningen jämfört med övriga fastigheter inom fördelningsområdet. Se kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Kategorin Småhus, stort+VA, ny - bildad efter start-PM bedöms som skälig.

Bo 26:2

Fastighetsägaren har lämnat in ett yttrande som i huvudsak överensstämmer med yttranden från flera andra fastigheter och som inledningsvis redogörs för såsom Gemensam skrivelse. Yttrandet innehåller dock något tillägg som sammanfattas enligt följande. Kommunen har föreslagit att flytta fastigheten till annan detaljplan. Skälen uppges vara tekniska förutsättningar. Fastighetsägaren har bekostat vägar inom Galärvägsområdet och vill tillhöra det området.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Huvuddelen av yttrandet besvaras inledningsvis under rubriken Gemensam skrivelse. Vad gäller gränsdragningarna mellan detaljplanerna så beslutas det inom planprocessen. Det saknar dock betydelse i gatukostnaden då alla inom denna gatukostnadsutredning ingår i samma vägförening och kategoriseringen av fastigheterna reglerar ersättningen.

Fastighetsägare utanför fördelningsområdet

Bo 1:528

Synpunkten inkom i detaljplaneprocessen:

Fastighetsägaren anser att kostnaden för utbyggnaden av vägarna i enlighet med Detaljplanen inte bör belasta fastigheten Boo 1:528 som bara har utfart mot Boovägen. Ingen av de vägar som ska upprustas ligger i direkt anslutning till fastigheten.

Exploateringsenheten Nacka kommuns svar:

Fastigheten ingår inte längre i gatukostnadsutredningen. Fastigheten togs bort inför granskning.

Bilaga

- Yttrande från fastigheten Bo 1:69

Nacka Kommun
Exploateringsenheten
KFKS 2016/1095 projekt 9430 & 9431
131 Nacka

**Detaljplan för Mjölkudden -Galärvägen i Boo, Nacka Kommun
Dnr KFKS 2016/1095**

**Saltsjö-Boo
2020-11-17**

Efter Nacka kommuns underrättelse av den 2018-11-01 och på oktober/november 2020 samrådshandlin samt på våra tidigare inlagor till Exploaterings- och Planenheten per den 2016-11-28. Så vidhåller vi innevarande ståndpunkt för fastigheten Bo1:69, fastighetsägare [REDACTED] (se skrivelse av den 2016-11-28 Angående detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård KFKS 2014/94-214).

Vi åberopar tidigare ståndpunkter och ser med intresse att inget har i stort sätt ändrats avseende nyttan , behov och skäligt och rättvist mot PBI.

Även mot proportionalitetsprincipen är det oförenligt som Nacka kommun gör

Vi vill nu även tillägga allvarlig försummelse mot FN 17 globala miljömål då valt byggnationssätt som Nacka kommun förordnar gentemot flertalet av ledande anläggare motsäger sig eller vart fall har starka invändningar.

Enkelt förklarat mängden grävmassor för uppgrävande av hela väggroppen är ej behövligt då detta medför en avsevärd mängd mer transporter både för den uppgrävda massan likväl som den nylagda.

Tiden för arbete och där med antalet fordonsrörelser samt antal timar för entreprenad maskiner är också en avsevärd skillnad

Detta byggnationssätt som Nacka kommun yrkar på är inte hållbart byggande för framtiden och nutiden - gör om tänk rätt för miljön. Se tidigare redogörelse och medborgarförslag från Boo & Lännersta Villaägareförening.

Fastighetsägaren vill härmed även fördjupa sitt yrkande med följande tillägg som sedermera även kan detalj informeras i senare inlagor om så Nacka kommun önskar.

Yrkande

[REDACTED] och fastigheten Bo1:69 yrkar med stöd av 10 kap. 8§ första stycket 4 kommunallagen (1991:900 ska upphäva Nacka Kommuns beslut att anta gatukostnadsutredning för Detaljplanen Mjölkudden - Gustavsigsgård med Bergholmen inom sydöstra Boo i Nacka kommun

Grunden för talan.

Nacka kommuns beslut strider mot 6 kap. 24 § plan-och bygglagen (2010:900) Detta eftersom beslutet innebär att Fastigheten Bo 1:69 ska påföras kostnader för gator som inte motsvarar ett behov för fastigheten eller för det område som den tillhör, samt eftersom att gatukostnader inte är fördelade på ett skäligt och rättvist beslut och kan därför även ses som en diskriminering av ägaren till fastigheten gentemot övriga boende i Nacka kommun samt gällande mot flertalet av Sveriges kommuner.

Det föreslagna beloppet i gatukostnadsutredningen på drygt 200 000 kronor utgör under alla förhållanden ett otillåtet ingrepp i Fastighetsägaren äganderätt enligt 2 kap.15 § Regeringsformen och artikel 1 i första tillägget till Europakonventionen

Detta eftersom att ingreppet i äganderätten inte är proportionerligt dvs kommunens intresse av plangenomförandets finansiering genom gatukostnadsuttag står inte i rimlig proportion till den ekonomiska börda som detta innebär för fastighetsägaren.

Sakomständigheter

För fastigheten och gällande plangranskning

1,

Fastighetsägaren är sedan 1990 lagfaren ägare till fastigheten och bofast på fastigheten Bo 1:69, Boo Kapellväg 10 i Nacka Kommun som dessförinnan ägdes av hennes farmor sedan 1930 då fastigheten avstyckades från Boo lantbruksaktiebolag egendom Bo 1:14 i Boo Socken.

Fastigheten fick då en yta på 2 310 m² med inskrivet (29 april 1930) officialservitut för begagnade av utfartsväg över stamfastigheten Bo 1:14 väg.

2,

Nacka kommun har under en längre tid arbetat med s.k. förnyelseområden där utbyggnad av gator och Va utföres.

Syftet för Nacka kommun är att anpassa området för att möjliggöra ett ökat permanentboende i de gamla fritidshusområden som påbörjades på 1930-talet.

Enligt kommunen är en ny-och ombyggnad av det befintliga vägnätet ett led att skap förutsättningar för ett permanentboende med större byggrätter. Av detaljplanen följer också att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser såsom gatumark och ansvara för gatornas utbyggnad med drift och under håll med samförläggning av VA. Det innebär en förändring i huvudmannskapet som hittills varit enskilt och utförts av Boo Gårds vägförening. Alltsedan 1930 har samtliga fastigheter betalt en vägavgift för detta och har ej belastat den kommunala budgeten , även då Boo kommun på 1970-talet ingick i Nacka kommun så övertog man inte driften av vägarna utan lät en ekonomisk ersättning utfall till bla Boo Gård vägförening mot löfte att Kommunen i senare läge skulle utför ombyggnaden av dessa. Mark som tillfördes Nacka kommun från Boo området utan ersättning utan denna skulle ses som framtida ersättning för gatuutbyggnad.

Finansiering av gatukostnader

3,

Nacka kommun hör till de fåtalet kommuner som oftast återfinns i storstadsregionerna som använder möjligheten att finansiera anläggning och utbyggnad av allmänna platser genom att påföra enskilda fastighetsägare betalningsansvar.

Idag är det endast ca 31 kommuner av landets 290 kommuner som tagit ut gatukostnader någon gång sedan 1990-talet. Den stora majoriteten av Sveriges kommuner låter skattekollektivet finansiera anläggandet av gator.

4,

Av genomförandebeskrivningen till detaljplanen framgår att kommunen strävar efter full kostnadstäckning vid utbyggnad av gatunätet och att denna investeringskostnad ska tas ut av fastigheterna i Sydöstra Boo genom s.k. gatukostnader även icke relaterade gatukostnader påföres på fastigheterna i s.k. gatukostnad.

Enligt detaljplanen ska en gatukostnadsutredning tas fram med stöd av 6 kap. 31–32 §§ i den tidigare gällande plan- och bygglagen (1987:10) ÄPBL

5,

Nacka kommun har tidigare insett problem i tolkning av sin egna beslut som även kan utläsas i Tjänsteskrivelse av den 2003-11-26 Tekniska nämnden, som påvisar problem med fördelning av Va och Gatukostnader i "Riktlinjer för fördelning av kostnader vid samordnad utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och gata"

Enligt kommunen egna uppgifter så periodiseras inbetalningarna och avskrivningar från fastighetsägarna över 31 år, om så är fallet bör även fastighetsägarna i dessa områden erhålla samma möjlighet att betala dessa kostnader eller enligt kommunens periodiseringar/avskrivningsrätter om ingen ändring över hur gatukostnadsersättning skall uttagas ges.

Utökad rättslig argumentation

Utgångspunkter

6,

Eftersom den aktuella gatukostnadsutredningen inleddes genom tidigare samråd under 2014 är nu gällande plan- och bygglag (2010:900, PBL) tillämplig i enlighet med p. 2 i övergångsbestämmelserna. I PBL regleras möjligheten att ta ut gatukostnader i 6 kap. 24§, en bestämmelse som överfördes utan saklig ändring från 6 kap. 31 § ÄPBL (se prop. 2009/10:170 s. 455). Vid tolkning av bestämmelserna om gatukostnader i PBL kan vägledning därför inhämtas från förarbeten och rättsfall som avser de motsvarande bestämmelserna i ÄPBL.

7,

Enligt 6 kap. 24§ första stycket i PBL får en kommun som är huvudman för allmänna platser besluta att kostnader för åtgärder som är avsedd att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna plaster ska betalas av fastighetsägarna inom området. Gatukostnader får alltså inte tas ut från fastighetsägare för åtgärder som inte behövs för området (se t.ex. prop.1985/86:1 s. 233 f.).

Vidare ska kostnaderna enligt 6 kap. 24 § andra stycket PBL fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

I 6 kap 24 § tredje stycket PBL anges slutligen att det är upp till kommunen att besluta om avgränsning av det område som kostnaderna ska fördelas inom samt vilka kostnader som ska fördelas och på vilket sätt.

Gatukostnader är et led i detaljplanens genomförande och fördelningsområdet för gatukostnader styrs i stor utsträckning av detaljplanens omfattning (se Dido´n m.fl., Plan-och bygglagen , 1 oktober 2015,Zeteo, kommentaren till 6 kap. 24 § PBL).

8,

Lagstiftaren har inte ansett det vara möjlighet att i lagtext lägga fast några generella principer för skälig och rättvis fördelning av gatukostnader mellan befintlig och tillkommande bebyggelse.

Detta får istället avgöras efter de lokala förhållandena. Enligt förarbetena till lagstiftningen handlar det om att hitta en fördelningsprincip som uppfattas som rimlig av de som ska betala. Hänsyn måste tas till bl.a. att befintliga fastighetsägare ofta redan har varit med och betalt för de äldre gatorna (se t.ex. prop 1980/81:165 s 31 f och prop 1985/86:1 s. 224). I förarbetena anförs att gatukostnader ska fördelas efter den nytta som tillföres de olika fastigheterna genom åtgärderna (se t.ex. prop. 1985/86:1 s.224 I RÅ 1988 ref 41 upphävdes en antagen gatukostnadsfördelning eftersom planen som kostnaderna var ett led i att genomföra inte ansågs vara av tillräcklig nytta för vissa av Fastigheterna för att fördelningen skulle kunna anses skälig och rättvis.

Gatukostnader strider mot PBL

9.

För att gatukostnadsuttaget ska vara förenligt med bestämmelserna i 6 kap. 24 § PBL krävs dels att gatukostnadsuttaget avser gator som fastigheterna i ett visst område har behov av, dels att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

I det här fallet är inget av dessa krav uppfyllda.

10,

För det första har ägaren till Bo 1:69 och övriga befintliga fastighetsägare inte något behov av de nya gatorna. De nya gatorna är ett led i genomförandet av de bakomliggande detaljplanerna som syftar till att göra det möjligt för flera personer att bosätta sig i området genom att nya byggrätter tillskapas av genomförandet för VA utbyggnad och inte gatuutbyggnad.

Vad det handlar om i praktiken är alltså att de nya fastigheterna i området behöver nya gator och att kommunen vill minska underhållskostnaderna för dessa.

I vårt tidigare material samt i de Medborgarförslag som ingivits (av Boo& Lännersta vägförening samt Gustavsviks fastighetsförening) och föredragits för Nacka kommun påvisar att så inte är fallet (det tar ca 200 år innan kommen har tjänat in besparing på underhållet kontra utbyggnad av gatorna).

Bo 1:69 och övriga befintliga fastighetsägare har redan tillgång till fungerande gator (sedan 1931 se skrivelse av den 20160828 [REDACTED]) för området och har därför inte något behov av nya gator.

11,

För det andra kan det inte heller anses skäligt och rättvist att Bo1:69 som sedan 1930 har varit med och betalt för de befintliga gatorna genom vägförening ska förpliktas att betala de kostnader som gatukostnadsutredning påvisar för de nytillkommande gatorna som fastigheten inte har något behov av. Det förhållandet att befintliga fastighetsägare enligt kommunens modell ska betala en mindre del av gatukostnaderna jämfört med de nytillkommande fastigheterna medför inte någon annan bedömning.

Gatukostnader utgör ett otillåtet ingrepp i Bo 1:69 ägares äganderätt

12,

Det medförd gatukostnadsuttaget som Nacka Kommuns granskning påvisar får till följd att fastighetsägaren ska avstå betydande tillgångar till kommunen genom betalning av gatukostnader. Detta innebär alltså ett betydande ingrepp i dennes äganderätt. Den enskildes äganderätt skyddas av bestämmelserna i 2 kap. 15 § regeringsformen (RF) och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

Av dessa bestämmelser följer att det allmänna inte får beröva enskilda deras egendom annat än under de förutsättningar som anges i lag och för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Sådana åtgärder måste också vara förenliga med proportionalitetsprincipen för att vara tillåtna.

13,

Proportionalitetsbedömningen vid ingrepp i äganderätten brukar delas in i tre steg.

Först ska ingreppets **ändamålsenlighet** och lämplighet bedömas, dvs om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det aktuella ändamålet. I nästa steg ska ingreppets **nödvändighet** sett till ändamålet och om det finns mindre ingripande alternativ bedömas. Den tredje och sista delen av proportionalitetsbedömningen utgör av **proportionalitet** i strikt mening, dvs om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada eller nackdel som ingreppet innebär för den enskilde (se RÅ 1999 ref.76).

14,

Europadomstolen har i sin praxis framhållit att det vid ingrepp i den enskildes äganderätt måste föreligga en rimlig balans ("fair balance") mellan det allmänna intresset av att genomföra ingreppet och den enskildes rätt till respekt för sin egendom.

Enligt Europadomstolen föreligger inte en sådan balans om en enskild påförs en oskäligen börda ("excessive burden"). Det måste föreligga en rimlig balans mellan det allmännas åtgärder och det eftersträlvandes syftet med åtgärden (se t.ex. Europadomstolens avgörande i rättsfallet Evaldsson m.fl. mot Sverige, dom den 14 februari 2007, mål nr 75252/01, särskilt p. 55. Se även Sporrang och Löonroth mot Sverige, dom den 23 september 1982, särskilt p. 69, där det framhålls att rimlig balans måste föreligga mellan det allmänna och det enskilda intresset).

Gatukostnader är oförenligt med Proportionalitetsprincipen

15,

Fastighetsägaren till Bo1:69 menar att gatukostnadsuttaget kommer medföra att det påförs en oskäligen ekonomisk börda och att det därmed utgör ett oproportionerligt och otillåtet ingrepp i dennes äganderätt.

16,

För det första finns det för ägaren till fastigheten Bo 1:69 och övriga enskilda fastighetsägares del mindre ingripande sätt att bekosta de nya gatorna (se medborgare förslag från Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks fastighetsförening) och gator på än att övervältra kostnaderna på dem. Detta gäller även uträkningen av VA anslutning som bör fördela kostnaderna enligt en skäligen samförläggning (se medborgare förslag från Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks fastighetsförening) .

Som redan framgått är det endast en liten del av majoriteten av landets kommuner som uttager gatukostnadsersättning genom gatukostnadsuttag. Majoriteten av Sveriges kommuner har bekostat nya gator på sätt som inte medför oskäligen ekonomiska bördor för enskilda fastighetsägare genom gatukostnadsuttag (ca 85%).

17,

För det andra anses det ur fastighetsägarens/arnas att gatukostnadsuttaget måste ses som oproportionerligt. Detta eftersom fastighetsägarna inom området har saknat rättslig möjligheten att påverka kommunens beslut om underlaget för och omfattningen av de gatukostnader de påförs (jfr Evaldsson m.fl. mot Sverige, där Europadomstolen ansåg att ett uttag av s.k. granskningsavgifter vara oproportionerligt eftersom de enskilda klagande inte haft möjligheten att kontrollera hur pengarna användes).

18,

För det tredje är kommunens beslut oproportionerligt även i strikt mening. Vid proportionalitetsbedömning ska kommunens intresse av att genomföra detaljplanen genom uttagande av gatukostnadsavgifter vägas mot den ekonomiska börd som gatukostnadsuttaget innebär för fastighetsägaren.

För fastighetsägaren del måste beaktas hur bl.a hur kostanden förhåller sig till den nytta som kommunen påstår att utbyggnaden av gatunätet medför

19,

När det gäller frågan om den kostnad som drabbar fastighetsägarna ska följande beaktas med enskildas fastighetsägares inkomster och pensioner.

Att gatu-och VA kostnaden i absoluta tal är oskäligt hög framgår också när den sätts i relation till medelförvarvsinkomsten i Nacka Kommun.

20,

De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägarna av gatukostnaderna gäller oberoende av att det finns möjlighet till avbetalning eller anstånd med betalning enligt kommunens gatu-kostnadsreglemente.

21,

När det gäller frågan om vilken nytta som de nya gatorna kan anses medföra för fastighetsägaren ska följande beaktas. Fastighetsägaren har idag redan fungerande gator till sin fastighet, som ägaren betalt för årligen sedan 1930 och personligen sedan 1990.

De nya gator som kommunen anser att fastighetsägaren ska betal för är till faktiskt nytta för endast för nytillkommande fastighetsägare som saknar framkomlig gata. Och det finns inte heller någon utredning eller andra omständigheter som stöder kommunens påstående om att gatorna får anses vara till nytta för fastighetsägaren.

22,

Sammanfattningsvis kan konstateras att Nacka kommuns beslut som innebär att fastighetsägarna ska betala både Gatukostnad inkl Va utbyggnad utan större samverkan, ska betala för gator som fastighetsägaren inte har någon nytta av och som till stor del avser kostnader för gator som redan är befintliga och körbar av alla myndighetsfordon sedan 1930.

Det föreligger därför inte en rimlig balans ("fair balance") mellan det allmänna intresset av att genomföra ingreppet och den enskildes rätt till respekt för sin egendom.

Gatukostnadsuttaget utgör därför ett otillåtet ingrepp i fastighetsägarens äganderätt

Sammanfattning

Det kan inte ses förenligt med kraven i 6 kap. 24 § PBL på behov och skälig samt rättvis fördelning av gatukostnader.

Gatukostnadsuttaget utgör också ett oproportionerligt och därmed otillåtet ingrepp i fastighetsägarnas äganderätt enligt 2 kap. 15 § regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Detta eftersom att det finns mindre ingripande alternativ samt att det inte föreligger rimlig balans mellan det allmänna intresset av att genomföra ingreppet och den enskildes rätt till respekt för sin egendom.

Övrig sammanfattning från tidigare inlagor

Gällande styckningsrätt och dess kostnader för fastigheten enligt Nacka kommuns egna inom området (n) kulturintressant området och sjönära med "infartsintresse" från sjösidan att inte bryta denna karaktär -får vi åberopa att detta resonemang inte är tillämpligt för fastigheten då den över huvud taget ej går att skönja från sjösidan (se bifogade bilder). Fastigheten Bo 1:69 bör anses som styckningsbar.

Kostnad för styckningsrätt ska erläggas vid dess nyttjande eller i paritet med Kommunens egna periodiseringar och avskrivningar för områdets kostnad.

Rätten till styckningsrätt kan även komma att frånsägas av fastighetsägaren då dess kostnader är i förhållande till hur kostnadsuttaget sker framgent. Enligt nuvarande form önskas ingen styckningsrätt.

Gällande andelstal och klassificering åberopar vi Nacka kommuns likställningsprincip att Nacka kommuns egna anläggningar bör åläggas samma andelstal som står i paritet med övriga fastighetsägares föreslagna andelstal samt att mantalsskrivna fastigheter erhåller andelstal 0,5.

Gällande officialservitut får endast fråntages en fastighetsägare om ingen nytta kan anses föreligga.

Vi anser att nyttan är hög då fastigheten har erhållit ett sådant avtal redan 1930 och nyttan av denna infart är av stort värde för fastigheten då den ej går att nås på ett lättillgängligt sett från Boo Kapellväg, därav officialservitutets upprättande.

Utfarten har använt sedan 1930 av fastigheten och ytterligare fastigheter inom området.

Området Bo 1:608 (n) bör med bla ovanstående rader ej anses lämplig för bebyggelse över höjdkurva 21 och detta område skall ej ingå i den tilltänkta nya fastigheten Bo 1:608(n) utan kvarstå som allmänningen samt med hänsyn även till befintlig vattenanläggning eller i vart fall i samråd med berörda fastigheters ägare.

Nacka kommun bör återigen se över utförandekostnader som vida överstiger övriga rikets kostnader för anläggning av gator, såsom referens får vi åberopa Medborgarförslag från Boo & Lännersta Villaägareförening med Gustavsviks fastighetsägareförening som framlagts till Nacka kommun.

Om Nacka kommun kvarhåller sitt sätt att utföra arbeten enligt förevisad gatukostnadsutredning anser vi att detta är en överstandard då motorvägar i Sverige i svår terräng kostar ca 2 900 kronor /m², med ca 25 000 trafikrörelser per dygn mot Nacka kommuns kostnad för ca 100 trafikrörelser per dygn för 3 900 kronor / m². Inom utarbetad detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård med Bergholmen i Boo, Nacka Kommun

Detta är då att anses som en tydlig överstandard och enligt kommunallagen ska detta belasta det allmänna, Nacka kommun och ej den enskilde fastighetsägaren.

Samt enligt underlag från såväl Trafikverket som ledande byggföretag (NCC, PEAB M.fl.) inom anläggning av gator påvisar kostnader (mellan 110 – 700 kronor per m²) till en bråkdel gentemot Nacka kommuns gatukostnadsutredning.

Vilket påvisar att det går att erhålla en fullgod standard för att minimera framtida underhållskostnader som Nacka kommun hänvisar till för att anlägga på det av de föreslagna sätten.

Fullvärdig kostnadsfördelning mellan Gator - och VA bör vara ca 45 %– 45% enligt gällande beräkningsmetoder och inte som redovisats i gatukostnadsutredningen.

Hälsningar

[Redacted signature]

[Redacted name]

Bilagor 2 st