

## **GRANSKNING**

KFKS 2016/1095

Projekt 9430 och 9431

## **Samrådsredogörelse, bilaga 4**

### **Gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen, Sydöstra Boo, Nacka kommun**

Exploateringsenheten Nacka, augusti 2020

#### **Inledning**

Samråd om gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen pågick under tiden 20 november till 20 december 2018, parallellt med samråd för förslag till detaljplan Galärvägen och med granskning för förslag till detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådet funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet.

Fastighetsägarna kallades till ett samrådsmöte i form av ”öppet hus” i Boo gårds skola den 26 november 2018. Samrådsmötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för Galärvägen. Under samrådsmötet lämnades information om den planerade upprustningen av vägarna i området. Förslag till fördelningsområde, beräknade kostnader och förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter redovisades också.

Under samrådet har 92 fastighetsägare (95 fastigheter) inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen, varav en fastighetsägare har en fastighet utanför fördelningsområdet. Denna samrådsredogörelse innehåller endast svar på synpunkter som är hänförliga till gatukostnadsutredningen. Synpunkter på detaljplanerna besvaras i planenhetens samrådsredogörelse eller granskningsutlåtande för respektive detaljplan, se hänvisning.

Den vanligaste synpunkten på gatukostnadsutredningen har varit en gemensamt framtagen skrivelse som sammanlagt 81 fastighetsägare skrivit under.

Följande ändringar i gatukostnadsutredningen har skett mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget:

- Andelstal för Småhus, stort+VA, har ändrats.
- Besparingar har gjorts av projekteringsförslaget inom området för detaljplanen för Galärvägen, se Omfattningsbeskrivningen.
- Fördelningsområde B i samrådsförslaget utgår från gatukostnadsutredningen.
- I fördelningsområde A har två fastigheter, med utfart mot Boovägen, tagits bort. Fastigheterna ingår inte i Boo gårds vägförening och bedöms inte ha nytta av anläggningarna. Därmed har kategorin Småhus, stort+VA Boovägen utgått.
- Andelstal för Exploateringsfastighet har ändrats.
- Parkåtgärder inom detaljplan Galärvägen har tagits bort.
- Parkåtgärder inom detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård jämkas.
- Revideringar som är kopplade till ändring av detaljplan Galärvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

I det här avsnittet besvaras först den gemensamma skrivelsen och sedan generella återkommande synpunkter avseende till exempel skattefinansiering. Därefter följer exploateringsenheten Nackas svar på synpunkter från respektive sakägare var och en för sig.

### Gemensam skrivelse

#### *1. 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.

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

Frågan om en rättvis och skälig fördelning av gatukostnader har varit föremål för prövning i praxis. I RÅ 1988 ref. 41 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen att det i vissa fall kan vara befogat att befria befintliga fastigheter från gatukostnadsuttag om nyttan med gatuutbyggnaden helt saknas eller endast är marginell. Nyttan saknas även här, eller är i vart fall är nyttan marginell, eftersom befintliga gator redan har godkänts av kommunen.

#### *2. Redan godkända gator*

Kommunen har sedan tidigare själv projekterat gatorna pga. detaljplan B82, Galärvägen, och detaljplan B99B, Kornettvägen, Husarvägen m.fl. Kommunen har därefter godkänt sina egna krav vad gäller bärlighet m.m. Genom att i uppgörelse (dagtecknad av kommunen den 24 januari 2011) godkänna gatornas skick och bärlighet har kommunen fattat ett beslut med karaktären av ett gynnande förvaltningsrättsligt beslut. Det är orimligt att nu ca nio år senare bortse från detta. Det skadar vidare förtroendet för kommunen bland invånarna om kommunen inte står fast vid ingångna avtal.

För upprustningen ovan har fastighetsägarna redan betalat ansevärd summor (mellan 53 982 kr – 134 955 kr i 2002-års penningvärde) till kommunen trots att huvudmannaskapet var fortsatt enskilt. Gatorna är fortfarande i gott skick och har fortfarande god bärlighet. 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 huvudmannaskap behandlas på samma sätt som gatorna med kommunalt huvudmannaskap när skicket är detsamma. Det är skicket som avgör vilka åtgärder som ska vidtas, inte huvudmannaskapet.

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 vart fall någon form av skälighet och rättvisa ska uppkomma, jfr PBL 6 kap. 33 §.

### **3. Avsaknad av behov**

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 §.

Endast kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov ska betalas av ägare till fastigheter inom det aktuella området. När det gäller allmänna platser i detaljplanen behövs t.ex. idrottsplatsen Bovallen inte för området som sådant, anläggningen har dimensionerats för ett större bruk än som är nödvändigt enbart för de boende i området. Samma sak gäller Boo Gårds skola och Boo Gårds förskola, det är inte bara barn i bostadsområdet som kommer att gå där. Trafiken som genereras till dessa fastigheter kommer förmodligen inte ens i huvudsak att utgöras av de boende. Det saknas all anledning att belasta boende i området med gatukostnader kopplade till dessa fastigheter. I den mån kostnaderna för en anläggning överstiger vad som kan anses nödvändigt för de boende i området inom fördelningsområdet måste en jämkning ske, jfr PBL 6 kap. 33 §.

### **4. Brist på transparens i budgetunderlaget**

Att ta del av de budgetunderlag som ligger till grund för ca 90 524 000 kr är mycket komplex och vi hade önskat att kommunen varit mer transparent kring de olika budgetposterna.

Nedan följer en sammanställning av olika budgetposter 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 §.

- Kostnaderna hänförliga till Boo Gårds skola (5 523 000 kr för gator, dagvatten, belysning) är kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för långt fler personer än fastighetsägarna i fördelningsområdet.
- Kostnaderna hänförliga till Galärvägen (cykelbanor, diken etc.) och kommunens behov av bättre access till den kommunala förskoleverksamheten kan inte utläsas av budgetunderlaget. Kostnaderna för detta måste specificeras och redovisas separat, så att det klart framgår att detta inte belastar fastighetsägarna. Detta gäller även för eventuella provisoriska lösningar.
- Kostnader förknippade med motionsslinga (650 000 kr), spontan idrott (200 000 kr) samt park- och naturmark (850 000 kr) är åtgärder som inte bara är avsedda att tillgodose de boendes behov utan kommer att nyttjas av många fler personer. Det kan också tilläggas att kommunen överhuvudtaget inte tillfrågat de boende om de överhuvudtaget efterfrågar motionsslinga, hundgård, spontan idrott etc.

- Ytterligare gatukostnader kopplade till Bovallen, Boo Gårds skola och Boo Gårds förskola, som inte går att utläsa av budgetsammanställningen, bör helt undantas från fördelningsområdet eller jämkas till noll kronor.
- Föreslagna kostnader för gator (17 087 000 kr) samt inlösen av mark (1 670 000 kr) är alltför stora. 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.
- Om det enbart blir en cykelväg mellan Kornettvägen och Söderled behövs inte de av kommunen föreslagna breddningar av vägar, trottoar släntintrång m.m. i samma utsträckning. Kommunen bör se över det förändrade behovet och därmed bör kostnaderna minska drastiskt.
- Kostnader som hänför sig till belysningen (2 650 000 kr) ska inte betalas av de boende. På fråga under Öppet hus den 26 november uppgav kommunen att fastighetsägarna behöver byta ut gatubelysningen. På fråga om kommunen avser att då även byta ut exakt 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 förklaringsbörda 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?
- Fördelningen av administrationskostnader för Galärvägsområdet (2 080 000 kr) och för Gustavsviksområdet (1 520 000 kr) ifrågasätts. Kostnaden borde bli avsevärt lägre då Galärvägsområdet omfattar avsevärt färre fastigheter samt redan har kommunalt vatten och avlopp.
- Sammanfattningsvis i denna del: En mer transparent hantering av alla budgetposter efterlyses.

### 5. Trafiksäkerhet

Inte någonstans har kommunen tagit med i beaktande fartdämpande åtgärder och trafiksäkerhetsåtgärder. Kommunen har ansvar för trafiksäkerheten och detta måste beaktas i det framtida arbetet.

### 6. Onödig 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.

### **7. Egendomsskyddet**

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:

- I. Det blir kommunalt huvudmannaskap över de enskilda gatorna.
- II. Somliga kommer att bli av med delar av sina fastigheter.
- III. Somliga kommer att drabbas av släntintrång.
- IV. 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 det nyss avgjorda 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.

### **8. Gatukostnadsavgifterna är i realiteten en olaglig skatt**

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 Nackas svar på skrivelsen

### *1. Skälig och rättvis fördelning*

Inom fördelningsområdet har kommunen föreslagit att fastigheterna ska delas in i kategorier som får olika andelstal baserat på vilken nytta som fastigheterna inom kategorin bedöms kunna få av de föreslagna anläggningarna. Kommunen har infört en kategori för fastigheterna inom B82 och B99B, *småbus stort+VA*, vilket innebär att dessa fastigheter bedöms ha likvärdig nytta i förhållande till varandra och gentemot andra fastigheter inom fördelningsområdet. Kommunen anser inte att det skulle vara till fördel för fastigheterna i den här kategorin att få ett eget fördelningsområde. Bedömningen är vidare att en uppdelning i flera processer skulle innebära ökade kostnader som i så fall skulle belasta fastigheterna som ingår gatukostnadsutredningen samt att fastigheter med likvärdiga förutsättningar inom samma vägsystem skulle riskera att hanteras olika.

Rättsfallet som hänvisas till är inte tillämpligt på Mjölkudden-Galärvägen. I RÅ 1988 ref. 41 förorsakades behovet av upprustning av den planerade förtätningen i ett område som redan hade kommunalt huvudmannaskap, dessutom hade befintliga och tillkommande fastigheter tilldelats samma andelstal, vilket enligt kommunens bedömning också var den främsta anledningen till Högsta förvaltningsdomstolens beslut. I Mjölkudden-Galärvägen är anledningen till investeringar i de allmänna anläggningarna att kommunen ska överta huvudmannaskapet. Genom andelstalen fördelas nyttan av investeringarna i kostnadsunderlag mellan fastigheterna som ingår gatukostnadsutredning.

Kommunen anser därför att andelstalen för fastigheterna inom fördelningsområdet är skäliga och rättvisa.

### *2. Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet*

Kommunen står fast vid överenskommelsen med Boo gårds vägförening rörande godkännande av vägarnas bärighet.

Det ska tilläggas att kommunens roll vid den senaste utbyggnaden var som VA-huvudman. De krav som kommunen ställde till fastighetsägarna för upprustning av vägarna gällde vägens bärighet för att i första hand inte riskera skada vatten- och avloppsanläggarna som skulle förläggas i vägarna.

Eftersom vägarnas bärighet inom B82 och B99B har bedömts tillräcklig består föreslagna åtgärder i huvudsak av att förse de tidigare ombyggda vägarna med ett slitlager av asfalt, förbättra dagvattenhanteringen samt byta ut armaturerna i belysningen.

Fastighetsägarna i området har inte tidigare betalat gatukostnader till kommunen för vägupprustningar inom området. I samband med VA-utbyggnaden skedde betalningen till Boo gårds vägförening som förvaltar vägarna. Kommunen har inte möjlighet att kompensera för tidigare betalda vägavgifter. Genom att ha ett lägre andelstal för fastigheterna som ingår i kategorin *småhus stort+VA* så bedöms skälig hänsyn tagits till investeringar avseende till exempel bärlager som nuvarande eller tidigare fastighetsägare låtit utföra.

### **3. Standarden och åtgärderna är för områdets behov**

Den standard som föreslås inom Mjölkudden-Galärvägen motsvarar den standard som kommunen byggt inom likvärdiga områden med kommunalt huvudmannaskap. Nacka kommun anser att föreslagna förbättringsåtgärder stämmer väl överens med ”ortens sed”. Jämkning av ersättningsbeloppet är därmed inte aktuellt.

De åtgärder som föreslås är för områdets behov. I kostnadsunderlaget ingår endast åtgärder på allmän platsmark, och därmed inga åtgärder för Boovallen, Boo gårds förskola eller Boo gårds skola (kvartersmark). Åtgärder på allmän platsmark inom detaljplanen för Boo Gårds skola ingår i kostnadsunderlaget endast med de vägvagnsdelar som är del av Bo ga:2 och förvaltas av Boo gårds vägförening. Boo gårds förskola på Galärvägen har tilldelats andelstal i gatukostnadsutredningen som väl motsvarar förskolans nytta av anläggningarna. Kostnadsunderlaget avser förbättringar av ett befintligt gatusystem för lokal trafik och bedöms inte innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo. De gång- och cykelbanor som ingår i gatukostnadsutredningen syftar till att skapa ett sammanhållet lokalt gång- och cykelbanesystem.

### **4. Transparensen i budgetunderlaget är tillräcklig**

Nacka kommun kan endast ta ut gatukostnadsersättning för de åtgärder som finns redovisade i omfattningsbeskrivningen och upp till det gatukostnadstak som beslutas för fördelningsområdet. Underlaget som använts för att beräkna kostnaderna i gatukostnadsutredningen kommer sannolikt att användas vid upphandling av entreprenaden om det inte uppkommer ett behov att ändra detaljprojekteringen. Det kommer därmed inte att uppkomma ytterligare kostnadsposter som inte går att utläsa av budgetsammanställningen. Detta är en viktig anledning till att Nacka kommun har valt att använda sig av gatukostnadstak.

För att besvara frågor från fastighetsägare under samrådet sammanställdes ett PM som förtydligade kostnadsberäkningen, PM:et bifogas till samrådsredogörelsen.

Kommentarer till frågor om kostnader:

- Kostnaderna under rubrik Boo gårds skola avser åtgärder på för vägarna Boo kapellväg och Jungmansvägen, som syftar till att trafikförsörja fastigheterna inom fördelningsområdet, vilket framgår av omfattningsbeskrivningen. De här vägarna ingår i Bo ga:2 och förvaltas i dag av Boo gårds vägförening.
- Kostnaderna hänförliga till Galärvägen avser de åtgärder som behövs för att kommunen ska kunna överta huvudmannaskapet. Det vill säga, hårdgörning av befintliga vägar samt förbättring av diken. Detta framgår av underlagen till gatukostnadsutredningen.



- De park- och landskapsåtgärder inom Galärvägen som beskrevs i samrådshandlingarna utgår och har tagits bort i granskningshandlingarna.
- Syftet med föreslagna förbättringsåtgärder är att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet i området. Det är inte kopplat till förtätningen i sydöstra Boo. Kostnaderna bedöms som skäligen eftersom de avser åtgärder som är för fastigheternas behov. Markinlösen och släntservitut är åtgärder som är nödvändiga för att bygga gatorna och är därmed en del i kostnadsunderlaget.
- Nacka kommun har tagit till sig synpunkterna och låter möjligheten att anordna bilväg utgå för att ersättas med gång- och cykelförbindelse. Detta medför att vissa åtgärder behöver genomföras ändå på Kornettvägen, den mest påtagliga en vändplan. Gångbanorna längs Kornettvägen och Roddarvägen tas bort ur kostnadsunderlaget som besparingsåtgärd och planeras inte byggas ut.
- Eftersom endast begränsade åtgärder nu planeras inom vägområdet bedöms inte belysningsstolparna behöva flyttas och därmed inte ersättas. Detta innebär en besparing. En besiktning har dock visat att armaturerna behöver bytas ut och detta ingår i kostnadsunderlaget. Kommunen äger redan vissa delar av belysningen, tex längs Galärvägen. Även dessa belysningsstolpar kommer få ny armatur, men det ingår inte i kostnadsunderlaget.
- 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.

### **5. Trafiksäkerhet**

Frågan om trafiksäkerhet är en viktig fråga som hanteras vid detaljprojekteringen. Det är många aspekter som ingår, tex vinklar i korsningar, siktsträckor mm. Fartdämpande åtgärder bedöms inte vara aktuellt vid den här upprustningen. Skulle behov av fartdämpning uppstå kommer åtgärder att vidtas inom ramen för Nacka kommuns förvaltningsorganisation.

### **6. Genomfarten Kornettvägen-Söderled tas bort**

Genomfarten mellan Kornettvägen och Söderled har tagits bort i granskningsförslaget till detaljplanen och är därför inte längre aktuellt i gatukostnadsutredningen. I och med att gatunätet inte byggs ihop kommer vändplaner istället att behövas byggas i slutet av respektive gata. Detta kommer att innebära en merkostnad.

### **7. Gatukostnadsuttaget är förenligt med egendomsskyddet**

Nacka kommun följer gällande lagstiftning lagar, regler och praxis som finns gällande gatukostnader samt intrång och inlösen av allmän platsmark. Det här regelverket syftar bland annat till att värna om egendomsskyddet för den enskilde fastighetsägaren och att säkerställa att en skäligen ersättning betalas ut om det skulle bli aktuellt med intrång eller inlösen.

Det kan tydliggöras att Nacka kommun är fastighetsägare till gatumarken i Galärvägenområdet och att vägarna är upplåtna till en gemensamhetsanläggning där fastighetsägarna i området deltar med andelstal. Den kommunalägda marken är allmän platsmark i gällande planer. Endast mindre intrång för att göra vissa anpassningar av vägsträckningar kommer att behöva göras som påverkar ett mindre antal enskilda fastighetsägare. Intrången behövs främst för att förbättra trafiksäkerheten tex med bättre siktlinjer i korsningar, breddning för att kunna mötas etc.

### **8. Kommuner har möjlighet att ta ut gatukostnader**

Se svar på Generella synpunkter *Uttag av gatukostnadsersättning* nedan.

Det ska även tilläggas att praxis är att gatukostnadsfördelningen ska ske på grundval av schabloner för att fördela nyttan för fastigheter ur ett ägarneutralt perspektiv istället för individuella fastighetsägares nytta av förändringen.

## **Generella synpunkter**

### ***Uttag av gatukostnadsersättning***

Fastighetsägare förordar skattefinansiering av gatukostnader.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

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 fördelningen av gatukostnadsersättningen är att det ska ske efter fastighetens nytta av förändringen i förhållande till andra fastigheter inom fördelningsområdet.

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

## Inkomna synpunkter

### Bo 1:9

1. Vi yrkar att Nacka kommun skall agera konsekvent och att samtliga kostnader för vägar och övriga anläggningar under 3 meterskurvan inte belastar gatukostnaderna utan bekostas av kommunen ensam.
2. Det är vår uppfattning att parkering och planerad upprustning kring Mjölkudden till övervägande delen avser allmänna behov och inte områdets behov. Kostnaden bör därför tas av kommunen ensam. Det ambitiösa program som WSP upprättat ger inte den nytta som kostnaden motsvarar. Vi föreslår att ni kraftigt skär i kostnaderna och gör minimalt i området.
3. Vi vill att kommunen tar hänsyn till den kategori fastigheter och tillkommande styckningslotter som idag har kommunalt VA. Nyttan av planen för fastighet är mindre än om vi inte hade kommunalt VA. Vi anser att andelstalet skall reduceras, såväl för befintlig fastighet som för styckningsloten.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Synpunkten noteras.
2. Parkering vid Mjölkudden ingår inte i kostnadsunderlaget. Park- och naturmarksåtgärder förslås jämkas i gatukostnadsutredningens granskningshandling.
3. Synpunkten noteras.

### Bo 1:11

1. Vi tycker att det är fel att vi fastighetsägare skall stå för gatukostnader.
2. Upphandlingen kostar lika mycket som en ny motorväg! Helt orimligt!
3. Vi protesterar på det bestämdaste över: Hundrastgård, Grillplats, Breddning av vägen som kommer att medföra ökad hastighet, Ny sträckning av vägen, Människor långt ifrån som motionerar och promenerar i grupp med barn som cyklar mm. Antalet bilar på vår del av Baggensvägen är mycket få då ingen genomfart sker. Breddningen behövs ej.
4. Vi protesterar mot ny sträckning/slantning som kommer att ta av vår mark utan ersättning.
5. Har vid 2 tillfällen blivit lovade att räkning skall genomföras, så har ej skett.
6. Val av belysning är otroligt viktigt. Gatubelysningen i Nacka strand ger ett mervärde, då själva armaturen lyser.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Se svar på den gemensamma skrivelsen rubrik 8. *Kommuner har möjlighet att ta ut gatukostnader* och *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.
2. Kommunen har bedömt kostnaden för att förbättra gatorna till lägsta godtagbara standard som kommunen accepterar för att överta huvudmannaskapet. Kommunen har inget intresse att bygga med en högre standard än vad som nödvändigt.
3. Synpunkterna noteras.
4. De fastigheter som berörs av inlösen och/eller släntintrång kommer få frågan prövad vid en lantmäteriförrättning där ersättning för inlösen och släntservitut kommer att beslutas av lantmäterimyndigheten. Kostnaderna för lantmäteriförrättningen inklusive ersättning till fastighetsägare har bedömts och ingår i kostnadsunderlaget och fördelas därmed enligt andelstal liksom övriga kostnader.
5. Kommunen uppfattar att det avser fordonsberäkning. Något särskilt behov av fordonsberäkning har inte bedömts nödvändig.
6. Val av belysningsarmaturer görs enligt kommunens tekniska handbok och samordnas för att vara enhetlig inom hela sydöstra Boo.

### Bo 1:30

Det är orimligt att fastigheten skall beläggas med ordinarie gatukostnadsavgifter med hänsyn till att stora delar av fastigheten ligger mindre än 3 m.ö.h. och på prickad mark, vartill kommer strandskydd. Detaljplanen för fastigheten innehåller inga förslag till ytterligare bebyggelse eftersom man inte tagit hänsyn till q-märkning och träd på tomt.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Kommunen anser att prickmark, strandskydd och k/q-märkning normalt inte motiverar en avvikelser från de schabloner som kategoriseringen av fastigheterna inom fördelningsområdet innebär. Fastighetens kategori (Småhus, stort) bedöms motsvara nyttan.

### Bo 1:53

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, förutom stycket *Onödig genomfart Kornettvägen-Söderled*.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### Bo 1:55

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### Bo 1:68

1. Förslaget innebär att fastigheten ska påföras kostnader för gator som inte motsvarar ett behov för fastigheten eller för det område som den tillhör, eftersom fungerande väg redan finns.
2. Gatukostnaden är inte fördelad på ett skäligt och rättvist sätt och är därför också en diskriminering av ägaren till fastigheten i förhållande till övriga boende i Nacka kommun enligt likabehandlingsprincipen i kommunallagen.

3. Det föreslagna beloppet i gatukostnadsutredningen utgör ett otillåtet ingrepp i äganderätten, eftersom kommunens intresse av plangenomförandets finansiering genom gatukostnadsuttag inte står i rimlig proportion till den ekonomiska börda som detta innebär för fastighetsägaren.
4. Kraven att gatukostnadsuttag ska avse gator som fastigheterna i ett visst område har behov av och att kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt uppfylls inte.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Boo gårds vägförening har ansökt om att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna inom fördelningsområdet. Vägarna håller inte kommunal standard. När kommunen övertar huvudmannaskapet är kommunen skyldig att rusta upp vägarna till kommunal standard. Kommunen anser därmed att åtgärdsförslagen är för områdets behov. Se även svar på den gemensamma skrivelsen ovan, under rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov.*
2. Kommunen följer likabehandlingsprincipen och utgår från riktlinjer vid uttag av gatukostnadsersättning. Kommunen anser inte att uttag av gatukostnader är diskriminerande. Se även svaret om *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.
3. Se svar på den gemensamma skrivelsen ovan, under rubrik 7. *Gatukostnadsuttaget är förenligt med egendomskyddet.*
4. Exploateringsenheten Nacka anser att det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är förenligt med plan- och bygglagen och att kraven uppfylls.

### Bo 1:69

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, förutom stycket *Redan godkända gator* samt stycket *Avsaknad av behov.*
2. Har därutöver lämnat in följande synpunkter:
  - a. Jag yrkar att Nacka kommuns beslut att anta gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen ska upphävas.
  - b. Vi anser att Bo 1:69 och övriga fastighetsägare i området redan har fungerande gator och därmed varken har behov eller nytta av nya. Vi anser därmed inte att det är skäligt att vi ska vara med och finansiera utbyggnad av gator vi inte har någon nytta av, speciellt då vi redan finansierat befintliga gator. Vidare skulle gatukostnadsuttaget medföra en oskälig ekonomisk börda och därmed utgöra ett oproportionerligt och otillåtet ingrepp i vår äganderätt.
  - c. Vi vill endast att fastigheten ska kvarstå med styckningsrätt om kostnaden för detta tas ut i samband med att styckningsrätten nyttjas.
  - d. Vi åberopar Nacka kommuns likställningsprincip att Nacka kommuns egna anläggningar bör åläggas samma anläggningstal som övriga fastigheter, samt att mantalsskriva fastigheter erhåller andelstal 0,5.
  - e. Vi anser att Nacka kommun bör se över utförandekostnaderna då vi anser att de överstiger övriga rikets kostnader för anläggning av gator.

## Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2.
  - a. Gatukostnadsutredningen har inte blivit antagen och kan därför inte upphävas.
  - b. Kommunens bedömning är att vägarna som redovisas i gatukostnadsutredningen inte har tillräckligt god standard för att de utan investeringar ska kunna överföras till det kommunala vägnätet.
  - c. Kommunens har riktlinjer för när och hur fakturering av gatukostnaden ska ske till fastighetsägarna, Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Enligt riktlinjen kommer fakturering av en styckningslott först ske när en ny fastighet är bildad, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldigheten inträtt.
  - d. Kommunen gör ingen skillnad på vem som är ägare av fastigheterna i fördelningsområdet. Gatukostnaden bedöms efter fastigheternas nytta av genomförandet i förhållande till andra fastigheter inom fördelningsområdet. Detta sker i första hand utifrån i första hand schabloner (olika kategorier) och i andra hand efter en skälighetsbedömning i. Se även svar *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.
  - e. Se även svar på den gemensamma skrivelsen ovan, under rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* ovan.

## Bo 1:77

### 1. *Utbyggnad av gångväg längs Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden*

Bo 1:77 ifrågasätter områdets lokala behov av en utbyggd gångväg längs med Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden, och anser att denna ska tas bort ur planen. Bo 1:77 skriver bland annat att om kommunen anser att behovet uppstått på grund av trafik utanför området, såsom trafik till och från förskolan och Mjölkudden, ska en eventuell kostnad för gång- och cykelbanan bekostas av kommunen och inte belasta de boende.

### 2. *Utbyggnad av gångväg på Galärvägen*

Bo 1:77 anser det inte vara motiverat att bygga ut gångvägen på Galärvägen, och framhåller att det idag inte finns någon bilväg mellan Galärvägen och Drabantvägen varför det är få som kör på denna väg. Bo 1:77 anser heller inte att det är motiverat eller att behov finns av att öppna körvägen mellan Galärvägen och Drabantvägen. Om bilvägen byggs anser Bo 1:77 att kostnaden för utbyggnaden av den och gång- och cykelväg bekostas av kommunen.

### 3. *Utbyggnad av gångväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen*

Bo 1:77 noterar att tidigare inritad gång- och cykelväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen saknas i illustrationskartan, Bo 1:77 undrar om den inte längre ska byggas? Bo 1:77 framhåller att de inte vill att en bilväg byggs på sträckan, och om det byggs en gång- och cykelväg vill Bo 1:77 att den spärras av för biltrafik. Vidare anser Bo 1:77 att en eventuell gång- och cykelväg inte bör vara längre än dagens upptrampade stig. En eventuell gång- och cykelväg på denna plats ska bekostas av kommunen anser Bo 1:77 eftersom vägen används så flitigt av skolan och Bo FF, och eftersom gång- och cykelvägen till Boobadet togs av skattsedeln av just skälet att Boobadet är ett kommunalt bad som drar badgäster från hela kommunen.

4. *Lotsvägen ska inte breddas till 4,5 meter*

Bo 1:77 ifrågasätter behovet av att Lotsvägen breddas till 4,5 m och anser att det räcker att den är 3,5 m bred, fastighetsägarna framhåller bland annat att Lotsvägen inte är en uppsamlingsgata och att det bor så få personer längs med denna väg att en breddning inte är motiverad utifrån områdets behov. Bo 1:77 konstaterar att förskolan drar en hel del trafik, men framhåller att det i så fall är kommunen som ska stå för kostnaden av en breddning av vägen.

5. *Regeln om breddning gäller alla lokalgator*

Bo 1:77 anser att samtliga lokalgator där trafikmängden från de boende är så låg att funktionen upprätthålls utan en breddning, ska få behålla sin nuvarande bredd och att kommunen är restriktiv med att bredda vägar som är 3,5 meter till 4,5 meter. Bo 1:77 skriver att om kommunen likväl vill bredda gatan för att den exempelvis betjänar skolor, idrottsplatser, fungerar som genomfartsled eller liknande så ska kommunen stå för kostnaden.

6. *Branta backen på Lotsvägen – Stoppa biltrafik och gör gångväg*

Bo 1:77 noterar att den södra delen av Lotsvägen har en brant backe som kommunen vill bygga om för att renhållningsfordonen lättare ska ta sig fram vintertid, fastighetsägarna anser inte att en sådan ombyggnation är ekonomiskt försvarbar mot bakgrund av den låga trafikmängd som de boende genererar på denna väg samt att varken de boende eller renhållningsfordon är tvingade att köra uppför denna backe då Lotsvägen har två utfarter. Bo 1:77 föreslår att backen lämnas orörd. Bo 1:77 skriver vidare att om kommunen är orolig för att den är för brant så är deras förslag att den stängs av för biltrafik, renhållningsfordon kan utan problem vända på uppfarten på Bo 1:77. Ombyggnation ses därmed som överstandard. Om Nacka kommun likväl vill göra en ombyggnad ska den då finansieras av kommunen.

7. *Galärvägens sammanbyggnad med Drabantvägen*

Bo 1:77 skriver att de inte förstår skälet till varför Galärvägen föreslås byggas ihop med Drabantvägen, då Drabantvägen har direktkontakt med Sockenvägen och fungerar som en uppsamlingsgata idag. Bo 1:77 undrar om det har att göra med förskolan på Galärvägen och att kommunen vill underlätta för boende i Gustavsvik att ta sig till förskolan? Bo 1:77 ställer sig tveksamma till närområdets behov av att öppna en genomfartsled mellan Galärvägen och Drabantvägen. Om en sådan sammanbyggnad likväl görs anser Bo 1:77 att kommunen ska stå för denna kostnad då den hänger samman med skolverksamheten.

8. *Inget släntintrång på fastigheten Bo 1:77*

Bo 1:77 ser inget skäl att bredda Lotsvägen till 4,5 meter och anser därför att det inte är aktuellt med släntintrång på fastigheten. Om kommunen likväl anser att det krävs släntintrång, och om det påverkar befintligt stängsel på fastigheten, vill Bo 1:77 förutom ersättning för släntintrånget även ha ersättning för ett nytt stängsel.

Bo 1:77 skriver att ett alternativ är att kommunen istället gör släntintrång på fastigheten Bo 1:74 som inte har något stängsel eller staket runt sin fastighet.

*9. Fastigheten Bo 1:77 ska få styckas*

Fastighetsägarna önskar få styckningsrätt, och framhåller att de tidigare lämnat in ritningar som visar hur detta kan ske. Bo 1:77 framhåller att det idag redan ligger fastigheter mellan Bo 1:77 och vattnet och anser att upplevelsen från sjövägen inte förvanskas bara för att Bo 1:77 ges styckningsrätt. Bo 1:77 anser även att kommunen måste beakta upplevelsen från landvägen som de anser blir skev om styckning endast tillåts på ena sidan gatan. Fastighetsägarna framhåller att det finns andra tomter på Lotsvägen nära vattnet som inte har bebyggelse framför, som får styckas. Bo 1:77 ställer sig frågande till varför dessa och grannarna på andra sidan gatan får stycka sina tomter men inte Bo 1:77. Fastighetsägarna begär att kravet på minsta tomtstorlek för Bo 1:77 ändras till 1200 kvadratmeter.

*10. Strandpromenaden*

Bo 1:77 anser inte att strandpromenaden behöver rustas upp. Om strandpromenaden ändå ska rustas upp anser Bo 1:77 att kommunen ska bekosta det eftersom kommunen bekostat andra strandpromenader såsom "Lugna promenaden" exempelvis.

*11. Badplatsen i Gustavsvik*

Fastighetsägarna anser inte att badplatsen i Gustavsvik behöver rustas upp. Om badplatsen ändå ska rustas upp anser Bo 1:77 att kommunen ska bekosta det. Bo 1:77 skriver att eftersom syftet är att göra badplatsen tillgänglig för hela Nacka kommun ska den likställas med andra kommunala badplatser som exempelvis Boobadet, och bekostas av skattsedeln.

*12. Lekparken på ängen utanför Mjölkudden*

Bo 1:77 anser inte att det behövs en lekpark utanför ängen på Mjölkudden. Bo 1:77 skriver att om kommunen likväl anser att en lekpark ska byggas ska kommunen ta den kostnaden eftersom Mjölkudden är en seglarverksamhet med besökare från hela Nacka kommun, och lekparken först och främst kommer betjäna dessa personer och inte de boende i området.

*13. Gatukostnadstaket ska baseras på Trafikverkets kostnadsalkyler och all upprustning som inte är nödvändig för områdets behov ska tas bort ur kostnadsunderlaget*

- a. Trots att vissa åtgärder inte längre ska utföras är gatukostnaderna fortfarande oskäligt höga. Vi anser att Nacka kommun bör justera kostnadstaket så det stämmer med Trafikverkets riktlinjer för Stockholms stad.
- b. Vi anser att det är få vägar i området där en breddning är direkt nödvändig för att tillgodose områdets lokala behov, då trafiken från boende idag är mycket låg. Om det finns ett behov för breddning är det i så fall främst på grund av skolor, idrottsplats och bad som leder till en ökad genomfartstrafik.
- c. Vi anser att Nacka kommun ställer orimligt många detaljkrav på hur vägen ska byggas, vilket gör att kostnaderna blir mycket högre än Trafikverkets riktlinjer. Vi anser att Nacka kommun istället bör övergå till funktionskrav i upphandlingen och nyttja Trafikverkets riktlinjer som underlag istället för Swecos rapport.
- d. Vi anser att kommunen bör finansiera breddning av väg, utbyggnad av GC-vägar samt gemensamhetsanläggningar för bad och strandpromenad genom skatt och därmed jämka kostnaden, alternativt stryka kostnaden helt från kostnadsunderlaget.



14. *Utbyggnaden av en gångväg längs med Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

Vi ifrågasätter oss utbyggd av GC-väg längs med Lotsvägen och Baggensvägen, då vi anser att områdets lokala behov är mycket lågt. I planförslaget anges att GC-vägen på Lotsvägen ska byggas ut för att skapa säkra skol- och förskolevägar. Baggensvägen ska bli del av strandpromenaden. Vi anser därmed att Nacka kommun ska bekosta hela GC-vägen och att kostnaden därmed inte ska ingå i kostnadsunderlaget.
15. *Vändplan ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

Vi anser inte att en vändplan på fastigheten Bo 1:922 är nödvändig om Galärvägen byggs ihop med Drabantvägen som illustrationskartan visar.
16. *Nedgrävning av el-, fiber- och telekablar ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

I tidigare gatukostnadsutredning ingick kostnader för el-, fiber-, och telekablar, vilket var felaktigt. Vi vill säkerställa att dessa nu tas bort ur kostnadsunderlaget.
17. *Jämkning för försvårad terräng*

Flera av områdets fastigheter gränsar mot vatten och kräver därmed lösningar så som stödmurar, pålning och fyllning med skumplast i samband med upprustning av vägarna. Vi anser att sådana extrakostnader ska jämkas och tas av Nacka kommun.
18. *Jämkning generellt*

Vi anser att alla gemensamhetsanläggningar så som badplatser, strandpromenader, lekparkar, GC-vägar och liknande ska jämkas. Likaså kostnaden för att bredda vägarna i området.
19. *Andelstalet för förskolan ska höjas*

Vi undrar varför skolan har ett lägre andelstal än exploateringsfastigheten. Det är fler personer per 100 kvm i en skola i jämförelse med ett flerbostadshus och därmed bör skolan ha minst samma nytta och behov av väg och belysning m.m. som flerbostadshus. Vi yrkar därmed att andelstalet för skolan ska vara lika stort som det för exploateringsfastigheten. Vidare vill vi förtydliga att bara för att skolan har ett eget andelstal så betyder det inte att Nacka kommun inte behöver jämkas kostnader för exempelvis GC-vägar, breddning av vägar och strandpromenader.
20. *Varför är skolan och idrottsplatsen inom delområde B inte alls med och bekostar utbyggnaden av gatorna inom delområde A?*

Vi anser inte att andelstalet för Boo gårds skola och Boovallen är rättvist satt utan anser att skolan och idrottsplatsen ska ha ett andelstal även inom delområde B. Detta på grund av att både Boo gårds skola och Boovallen leder till ökad trafik i båda områdena.

21. *Fastighetsägare som inte utnyttjar den ökade stycknings- eller byggrätten ska inte belastas med gatukostnader*
- Vi undrar om andelstalet för en exploateringsfastighet baseras på den totala byggrätten eller hur mycket som faktiskt byggs. Om man räknar på det sistnämnda och tomten aldrig bebyggs blir gatukostnaden 0 kronor för den fastigheten. Vem betalar då kostnaden?
  - Vi undrar om en privatperson som får en styckningsbar tomt måste betala gatukostnader innan styckningen av tomten är klar och byggrätten nyttjas?
  - Vi yrkar att fastighetsägare som har styckningsbara tomter ska belastas med gatukostnader och VA-kostnader för den extra tomten först när denna styckas och byggrätten för den nya fastigheten nyttjas.
  - Vi yrkar att tidsspannet för outnyttjad bygg- eller styckningsrätt ska utökas från 10 till 30 år.
22. *Fastigheter som redan har utbyggt VA och full byggrätt ska inte ingå i kostnadsunderlaget*  
Vi undrar om de fastigheter som idag redan har tillgång till kommunalt VA och full byggrätt får ett lägre andelstal på grund av att deras nytta av planen är så pass mycket lägre och vem som då får ta den extra kostnaden. Vi yrkar att kommunen ska ta kostnaden för de gator där VA redan är nedgrävt och där upprustning av vägnätet redan skett och att dessa därmed tas bort ut kostnadsunderlaget.
23. *Samordningsvinsterna ska fördelas mer rättvist*  
I senaste gatukostnadsutredningen redovisas att gatukostnaderna minskat på grund av att gator och VA byggts ut samtidigt. Vi tycker den redovisade summan är för liten och att den bör vara cirka 5 miljoner istället för dryga 1,3.
24. *Vi vill att Nacka kommun tillämpar de lagar som gäller och därmed följer nedanstående lagregler:*

**Plan- och bygglagens 6 kap stadgar följande:**

*19§ Om en gata ges en större bredd eller ett dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket betala merkostnaden.*

**I Plan- och bygglagens 6 kap står följande:**

*33 § En fastighetsägares betalningskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om*

- 1. kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög, eller*
- 2. den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.*

**I prop 1980/81:165 står på sidan 29 följande:**

*... Med en föreskrift som innebär att ersättningen skall jämkas, när kostnaden för en åtgärd på ett visst sätt överstiger nyttan för de berörda fastigheterna.*

*Möjlighet till jämkning bör också finnas i de fall då kostnaderna av olika skäl blivit onormalt höga.*

**I prop 1980/81:165 står på sidan 27 följande:**

*För de fall då förbättringsåtgärderna sträcker sig utöver vad som kan anses ligga inom ramen för normal standard med hänsyn till berörda fastigheters tillåtna användningssätt måste dock ersättningsbeloppet jämkas.*

**I lagrådsremiss: Nya bestämmelser om gatukostnader 7 nov 2013 står på sidan 25 följande:**

*Andra anläggningar, dvs. sådana anläggningar som är avsedda att betjäna större områden, belå kommunen eller kommundelar, ska däremot inte ingå i kostnadsunderlaget. Det gäller t.ex. idrottsarenor, friluftsbad, skidbackar, badbus eller större parker*

**I prop. 1980/81:165, sid 28, det vill säga i förarbetena till lagen, står följande:**

*Grunden för att belasta fastighetsägare med avgifter för gatukostnader är att gatan anses vara av särskild nytta för fastigheterna. 2018-12-10 Galärvägen-Mjölkudden*

**I lagrådsremiss: Nya bestämmelser om gatukostnader 2013, står följande:**

*För en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas, blir fastighetsägaren betalningsskyldig när bygglov enligt detaljplanen ges eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked ges. Andra stycket ska också tillämpas på en fastighet som ägs och brukas tillsammans med en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas.*

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. *Utbyggnad av gångväg längs Lotsvägen och Baggensvägen framtill Mjölkudden*  
Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov och Uttag av gatukostnadsersättning ovan.*
2. *Utbyggnad av gångväg på Galärvägen*  
Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov och Uttag av gatukostnadsersättning ovan.*
3. *Utbyggnad av gångväg mellan Lotsvägen och Baggensvägen*  
Gång- och cykelförbindelsen Lotsvägen-Baggensvägen ingår i omfattningsbeskrivningen och därmed gatukostnaden, se Omfattningsbeskrivningen samt svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov ovan.*

Illustrationskartor har förtydligats inför granskning.

4. *Lotsvägen ska inte breddas till 4,5 meter*  
Synpunkten noterad. Se även svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov och Uttag av gatukostnadsersättning ovan.*

Vad gäller förskolan längs med Galärvägen har verksamheten tilldelats andelstal efter bedömd nytta.

5. *Regeln om breddning gäller alla lokalgator*

Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* ovan.

6. *Branta backen på Lotsvägen – Stoppa biltrafik och gör gångväg*

Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* ovan. Vidare anser kommunen att vägen ska hållas körbar för biltrafik.

7. *Galärvägens sammanbyggnad med Drabantvägen*

Syftet med att sammanbygga Galärvägen och Drabantvägen är att skapa ett sammanhållande lokalt vägnät.

8. *Inget släntintrång på fastigheten Bo 1:77*

Synpunkten noterad. När det gäller ersättning vid släntintrång så finns det reglerat i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen. Regleringen kommer att prövas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Ersättningsreglerna innebär dels ersättning för intrånget, dels ersättning för tomtanläggningar som påverkas.

9. *Fastigheten Bo 1:77 ska få styckas*

Vad det gäller möjlighet till avstyckning är det fråga för detaljplanerprocessen att bemötas i granskningsutlåtandet för detaljplanen Mjölkudden-Gustavsviks gård.

10. *Strandpromenaden*

Kommunen har gjort bedömningen att området har ett behov av att dessa åtgärder utförs. Kommunen har också gjort bedömningen att det finns grund för uttag av gatukostnadsersättning för dessa åtgärder. Även om den primära användarkretsen finns i sydöstra Boo går det inte att utesluta att föreslagna park- och landskapsåtgärder kommer att nyttjas av ett större område. Kommunen föreslår därför att dessa åtgärder ska jämkas i kostnadsunderlaget.

11. *Badplatsen i Gustavsvik*

Kommunen har gjort bedömningen att badplatsen har ett behov av att dessa åtgärder utförs. Kommunen har också gjort bedömningen att det finns grund för uttag av gatukostnadsersättning för dessa åtgärder. Även om den primära användarkretsen finns i sydöstra Boo går det inte att utesluta att föreslagna park- och landskapsåtgärder kommer att nyttjas av ett större område. Kommunen föreslår därför att dessa åtgärder ska jämkas i kostnadsunderlaget.

*12. Lekparken på ängen utanför Mjölkudden*

Kommunen har gjort bedömningen att området har behov av en lekplats. Kommunen har också gjort bedömningen att det finns grund för uttag av gatukostnadsersättning för dessa åtgärder. Även om den primära användarkretsen finns i sydöstra Boo går det inte att utesluta att föreslagna park- och landskapsåtgärder kommer att nyttjas av ett större område. Kommunen föreslår därför att dessa åtgärder ska jämkas i kostnadsunderlaget.

*13. Gatukostnadstaket ska baseras på Trafikverkets kostnadskalkyler och all upprustning som inte är nödvändig för områdets behov ska tas bort ur kostnadsunderlaget*

Det är huvudmannen som bestämmer standard för sina anläggningar. Den utbyggnad som är planerad följer den standard som kommunen byggt inom likvärdiga områden med kommunalt huvudmannaskap. Kostnadsunderlaget avser förbättringar av ett befintligt gatusystem för lokal trafik och bedöms inte innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo.

Se vidare svar på gemensam skrivelse, *rubrik 3. Standarden och åtgärderna är för områdets behov ovan.*

*14. Utbyggnaden av en gångväg längs med Lotsvägen och Baggensvägen fram till Mjölkudden ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

Vid planering och utbyggnad av kommunala gång- och cykelvägar i sydöstra Boo är det av väsentlig betydelse att skapa ett sammanhållande lokalt system. Gång- och cykelvägen ska således vara kvar.

*15. Vändplan ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

En eventuell vändplan inom kvartersmark ingår ej gatukostnadsutredningen.

*16. Nedgrävning av el-, fiber- och telekablar ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

En eventuell utbyggnad el-, fiber och telekablar är en kostnad som kommer att betalas av respektive verksamhetsutövare. De kostnadsposterna ingår inte i kostnadsunderlaget.

*17. Jämkning för försvårad terräng*

Bedömningen är att den här terrängen inte skiljer sig ifrån andra delar i Nacka kommun. Jämkning är inte aktuellt.

I övrigt se svar på gemensam skrivelse, *rubrik 3. Standarden och åtgärderna är för områdets behov ovan.*

*18. Jämkning generellt*

Park- och naturmarksåtgärder såsom strandpromenad, badplats och lekpark föreslås jämkas i granskningshandlingarna. Se även svar till Bo 1:77 punkt 10-12.

*19. Andelstalet för förskolan ska höjas*

Inom fördelningsområdet finns en förskola. 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 upptagningsområdet för förskola i första hand bedöms vara lokalt.

*20. Varför är skolan och idrottsplatsen inom delområde B inte alls med och bekostar utbyggnaden av gatorna inom delområde A?*

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. Detta till skillnad från förskolan Galärvägen som enligt kommunens mening har verksamhet som har nytta av vägnätet som motiverar ett andelstal i gatukostnadsutredningen, se även svar på punkt 19 ovan.

*21. Fastighetsägare som inte utnyttjar den ökade stycknings- eller byggrätten ska inte belastas med gatukostnader*

- a. Andelstalet för exploateringsfastighet bedöms utifrån byggrätten som redovisas i planförslaget. Det är fastighetsägaren som är betalningsskyldig. Detta är oavsett om byggrätter utnyttjas eller inte.
- b. Kommunen har riktlinjer för när och hur fakturering av gatukostnaden ska ske till fastighetsägarna, *Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning*, som är beslutade av kommunstyrelsen. Enligt riktlinjerna sker fakturering för en styckningslott först när avstyckningen genomförs, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldigheten inträtt.
- c. Se svar till Bo 1:77 punkt 21 b ovan. Vad det gäller VA-kostnader så hanteras detta separat av Nacka vatten och avfall AB.
- d. Se svar till Bo 1:77 punkt 21 b ovan. Några projektspecifika ändringar av riktlinjen är inte aktuellt.

*22. Fastigheter som redan har utbyggt VA och full byggrätt ska inte ingå i kostnadsunderlaget*

Bedömningen är att det inte finns skäl att jämka utbyggnaden av lokala vägnätet inom sydöstra Boo. Se vidare svar på gemensam skrivelse, rubrik 2. *Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet* ovan.

*23. Samordningsvinsterna ska fördelas mer rättvist*

Samordningen avser de gator som inte redan har kommunalt VA-utbyggd och fördelningen följer en beslutad princip, den så kallade Nackamodellen, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004 – Dnr 2003/65.

24. Vi vill att Nacka kommun tillämpar de lagar som gäller och därmed följer nedanstående lagregler:

Kommunen följer de lagar, regler och bestämmelser som gäller för uttag av gatukostnader.

#### **Bo 1:80**

Vi anser att Nacka kommun tar ut oskäligt höga avgifter för ombyggnation av gatorna genom att fördela kostnaderna orättvist mellan gator och VA. Detta med stöd av en utredning från Boo & Lännersta Villaägareförening, inlämnad till kommunen i juni 2017.

#### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Utbyggnadskostnader för vatten och spillvatten ingår inte i gatukostnaderna. Kommunstyrelsen besvarade utredningen den 9 april 2018, § 139.

#### **Bo 1:213**

1. Vi anser att Bo 1:213 och övriga fastighetsägare i området redan har fungerande gator och därmed varken har behov eller nytta av nya. Vi anser därmed inte att det är skäligt att vi ska vara med och finansiera utbyggnad av gator vi inte har någon nytta av, speciellt då vi redan finansierat befintliga gator. Vidare skulle gatukostnadsuttaget medföra en oskälig ekonomisk börda och därmed utgöra ett oproportionerligt och otillåtet ingrepp i vår äganderätt.
2. Vi vill endast att fastigheten ska kvarstå med styckningsrätt om kostnaden för detta tas ut i samband med att styckningsrätten nyttjas.
3. Vi återoppar Nacka kommuns likställningsprincip att Nacka kommuns egna anläggningar bör åläggas samma anläggningstal som övriga fastigheter, samt att mantalsskriva fastigheter erhåller andelstal 0,5.
4. Vi tycker Nacka kommun bör se över utförandekostnaderna då vi anser att de överstiger övriga rikets kostnader för anläggning av gator.

#### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Kommunens bedömning är att vägarna som redovisas i Omfattningsbeskrivning inte har tillräckligt god standard för att de utan investeringar ska kunna överföras till det kommunala vägnätet.
2. Kommunens har riktlinjer för när och hur fakturering av gatukostnaden ska ske till fastighetsägarna, *Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning*. Enligt riktlinjen kommer fakturering av en styckningslott först ske när en ny fastighet är bildad, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldigheten inträtt.
3. Kommunen gör ingen skillnad på vem som är ägare av fastigheterna i fördelningsområdet. Gatukostnaden bedöms efter fastigheternas nytta av genomförandet i förhållande till andra fastigheter som ingår i gatukostnadsutredningen. Detta sker i första hand utifrån schabloner (olika kategorier) och i andra hand efter en skälighetsbedömning. Se även svar om *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.
4. Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* ovan.

### Bo 1:247

1. Vi tycker att det är fel att vi fastighetsägare skall stå för gatukostnaderna och att Nacka kommun borde ansluta sig till det stora flertal kommuner som inte har denna policy.
2. Nacka kommun tar ut en oskäligt hög vägkostnad. Se de medborgarförslag Boo Villaägareförening har tillställt kommunen.
3. Vi vill ha insyn i upphandlingsprocessen och veta hur det säkerställs att en kompetent utvärdering av inkomna offerter gjorts.
4. Vi anser det fel att vi måste vara med och betala hundrastplats och grillplatser. Istället för att iordningställa bör strävan vara att bevara den fina orörda naturen och de grönområden som finns.
5. Det behövs farddämpande hinder i korsningen Drabantvägen/Baggensvägen.
6. Vi ser gärna samma typ av lyktstolpar som satts upp vid Djurgårdsvägen/Boo gård.
7. Vi kommer att ansöka om uppskov med betalning av gatukostnaden. Vi som bor i fastigheten är pensionärer och vill kunna bo kvar även efter genomförd detaljplan för området.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Synpunkten noteras.
2. Kommunstyrelsen besvarade medborgarförslagen den 9 april 2018, § 30.
3. Upphandlingen sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta innebär bland annat att handlingar först blir offentliga när kommunen beslutat om entreprenör. Utöver den här lagen följer vi också antagna regler och riktlinjer för kommunen.
4. Park- och landskapsåtgärder ingår inte längre i kostnadsunderlaget till granskningsförslaget.
5. Se svar på gemensam skrivelse rubrik 5. *Trafiksäkerhet* punkt ovan.
6. Val av ny belysningsarmatur görs enligt kommunens tekniska handbok och samordnas för att vara enhetlig inom hela sydöstra Boo.
7. Vid betalningssvårigheter finns möjlighet att ansöka om en avbetalningsplan, se kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

### Bo 1:253

Vi anser att det är orimligt att fastigheten skall beläggas med ordinarie gatukostnadsavgifter med hänsyn till att stora delar av fastigheten ligger på prickad mark (vattensjuk tomt). En inskränkning i byggrätten torde inverka på framtida försäljningsvärde.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Med nu gällande områdesbestämmelser är det inte möjligt att stycka fastigheten. Planförslaget innebär därmed ingen inskränkning i byggrätten. Att delar av fastigheten är vattensjuk har inte heller begränsat byggrättens storlek i sig, utan bara ytan var det är lämpligt att placera en tillkommande byggnad inom fastigheten. Kommunen gör därför bedömningen att gatukostnaden inte ska reduceras för fastigheten.

### Bo 1:355

I gatukostnadsutredningen särskiljs de olika byggrätterna på vår fastighet i två kategorier. Vi yrkar på ett gemensamt andelstal för hela fastigheten. För att ta fram andelstalet vore det rättvisande att utgå ifrån antalet bostäder som fördelningsgrund men omräknat till en BTA-koefficient i intervallet 1,0-1,1 per 100m<sup>2</sup> BTA.



### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Fördelningsgrunden ändras så att kategorierna Flerbostadshus och Parhus/radhus slås ihop till en kategori, Exploatering, där gatukostnaderna fördelas efter antal bostäder som regleras i detaljplanen, se gatukostnadsutredningens granskningshandlingar. 2,0 per lägenhet motsvarar ca 1,68 per 100 m<sup>2</sup> BTA på fastigheten.

#### **Bo 1:512**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Bo 1:513**

Önskar att kommunen tar hänsyn till tidigare synpunkter i samma ärende.

*Inlämnat i samråd för gatukostnadsutredning Mjölkudden-Gustavsviks gård, nov 2016: Fastighetsägaren yrkar på att hänsyn tas till att fastigheten redan har debiterats för kommunalt vatten och avlopp samt upprustning av angränsande vägar till fastigheten.*

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Kommunen har tagit hänsyn till att fastigheten haft kostnader för tidigare vägupprustning genom att införa en ny kategori (Småhus Stort+VA) där fastigheten ingår och har ett lägre andelstal än den jämförbara kategorin Småhus Stort som inte har haft samma kostnader.

#### **Bo 1:514**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Bo 1:515**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Bo 1:530**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:546**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Komplettering till 3. *Avsaknad av behov* i den gemensamma skrivelsen:  
Det finns ytterligare målpunkter inom området och i närheten som kommer att nyttjas av verksamheter och personer som bor utanför området. De kommer att utnyttja vägarna inom fördelningsområdet för att transportera sig till dessa faciliteter.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Bedömningen är att det befintliga vägsystemet är för lokal trafik och att investeringar i vägnätet inte kommer att innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo.

**Bo 1:548**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:550**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:551**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, med tillagt stycke om sammanlänkning Söderled och Kornettvägen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan. Stycket om sammanlänkning Söderled och Kornettvägen besvaras i planenhetens samrådsredogörelse för Galärvägen.

**Bo 1:552**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, förutom stycket *Onödig genomfart Kornettvägen-Söderled*.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:556**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Synpunkten inkom till Nacka kommun den 22 december 2018, efter samrådstiden. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:557**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:609**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:611**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:612**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:613**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:616**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:618**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Anser även att det inte finns något behov av en motions slinga då det finns gott om promenadstråk i området.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Motions slingan och andra åtgärder på park- och naturmark inom planområdet för Galärvägen har tagits bort till granskningshandlingen. Synpunkten besvaras även i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Galärvägen.

**Bo 1:622**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:623**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Vi önskar att den nya vägen tar höjden till vår befintliga infart i beaktande.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Detta ska hanteras vid projekteringen och vid entreprenaden.

**Bo 1:625**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Vill även tillägga ett förtydligande över motionsspåret.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Motionsslingan och andra åtgärder på park- och naturmark inom planområdet för Galärvägen har tagits bort till granskningshandlingen. Synpunkten besvaras även i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Galärvägen.

**Bo 1:626**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Har invändningar rörande dragningen av den planerade motionsslingan.
3. Föreslår ett alternativ istället för att bygga en motionsslinga. Bekosta istället en riktigt bra lekplats och samlingsplats för områdets barn och ungdomar.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Motionsslingan och andra åtgärder på park- och naturmark inom planområdet för Galärvägen har tagits bort till granskningshandlingen. Synpunkten besvaras även i planenhetens samrådsredogörelse för detaljplan Galärvägen.
3. Nya lekplatser kommer att anläggas i närområdet, bland annat vid Mjölkudden. Lekparken ingår inte i kostnadsunderlaget utan finansieras med skattemedel.

**Bo 1:627**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:628**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, kompletterat med erlagt belopp för den förra upprustningen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:629**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:630**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:632**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:633**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:634**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen. Förutom avsnitten *Skälig och rättvis fördelning* samt *Redan godkända gator*.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:655**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:656**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:658**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:659**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Finner det oskäligt eller kanske tom olagligt att betala gatukostnader för den upprustning som till stor del sker med anledning av tillfarten till förskolan. Jag är inte i behov av en väg av den dimensionen. Jag kan inte dra någon ekonomisk fördel av en överdimensionerad väg då värdet av min fastighet kraftigt försämrats på grund av förskolans placering. En väg av den dimensionen gynnar primärt boende i andra delar av kommunen. Kommunen har lovat att boende inte skall belastas med ytterligare gatukostnader med anledning av förskolans placering.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Vägarna mellan Boovägen och fastigheten föreslås få körbanor som är 4,5 meter breda. Det är inte överstandard, utan den standard som är områdets behov, oavsett förskolan. Föreslagna åtgärder i gatukostnadsutredningen syftar till att kommunen ska kunna ta över huvudmannskapet för vägar och naturmark. Kommunen har redan byggt en gång- och cykelbana till förskolan.

**Bo 1:662**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:663**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, med tillagt stycke om sammanlänkning Söderled och Kornettvägen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan. Stycket om sammanlänkning Söderled och Kornettvägen besvaras i planenshetens samrådsredogörelse för detaljplan Galärvägen.

**Bo 1:666**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### Bo 1:667

1. Fördelningsområde och fördelningsgrund: Anser att det är positivt att fördelningsområdet gjorts om och att kategorin Småhus, stort+VA införts.
2. Tidigare betalda gatukostnader: Det är oskäligt av kommunen att ta ut nya gatukostnader i den omfattning som föreslagen gatukostnadsutredning innebär.
3. Kostnader:
  - a. Föreslagna kostnader är alltså otroligt höga och möjligheterna att reducera kostnaderna än mer bör ses över ytterligare. Det kan även ifrågasättas om vi fastighetsägare ska åläggas att betala för parkanläggningar. Sådana kostnader anser vi ska belasta kommunen. Dessutom är det en märklig ordning att gatukostnadsersättning omfattar ersättning för mark- och släntintrång eftersom det innebär att vi i slutändan betalar vår egen ersättning.
  - b. Anpassning av vägar på grund av kommunens ambition att förtäta området ska inte belasta oss fastighetsägare. Om en gata måste dimensioneras för en högre exploateringsgrad finns anledning att jämka ersättningen för de fastigheter som har låg tillåten exploateringsgrad, alternativt att exploateringsfastigheterna får stå för en ännu större del av gatukostnaderna.
4. Nyttan: Vi anser att kommunen svårigen kan motivera att föreslagen gatukostnadsersättning står i proportion till nyttan för fastigheterna. Upprustade vägar kommer inte att medföra en värdeökning på fastigheterna.
5. Markintrång: Enligt planförslaget är 67 kvm av vår fastighet planlagd som gata. Det är anmärkningsvärt att kommunen inte i ett tidigare skede angett att marken ska lösas in. Vidare har vi iordningställt den mark som ska tas i anspråk med corténplåt, granitsten m.m. för att bl.a. nyttja marken som extra parkering. Vi förväntar oss att kommunen plockar bort detta från ianspråktagen mark och iordningsställer kvarvarande uppfart i samråd med oss. Vidare förväntar vi oss att ersättning utgår för både mark och det arbete vi lagt ner på iordningställandet av marken.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Synpunkten noteras.
2. Synpunkten besvaras i den gemensamma skrivelsen ovan i rubrik 2. *Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet.*
3. Kostnader:
  - a. Mellan samråd och granskning har kommunen genomfört besparingar av projekteringsförslaget. Åtgärder inom park- och naturmark har reducerats och föreslås jämkas i granskningsförslaget. Alla kostnader hänförliga till utbyggnaden av anläggning ska ingå i gatukostnaden så även markåtkomst. Ersättning till de fastighetsägare som får ett markintrång regleras i en lantmäteriförrättning, kostnaderna fördelas sedan enligt andelstal inom fördelningsområdet.
  - b. Andelstalet i gatukostnadsutredningen utgör avvägningen av olika nytta av åtgärderna. T.ex har de obebbyggda fastigheterna en större nytta och därmed ett högre andelstal och de befintliga fastigheterna där vägarna är upprustade i början av 2000-talet har ett väsentligt lägre andelstal.
4. Gatukostnaderna fördelas på ett skäligt och rättvist sätt mellan de fastigheter som ingår i gatukostnadsutredningen. Den här fördelningen sker utifrån en bedömd nytta som fastigheterna sinsemellan har av gatukostnadsutredningen genom att fastigheterna erhåller ett schablonmässigt andelstal. Se även svar *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.

5. Ersättningar för markintrång och trädgårdsanläggningar inom den inlösta marken regleras i en lantmäteriförrättning.

**Bo 1:669**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:670**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Tycker inte det är nödvändigt att ersätta befintlig gatubelysning med ny belysning.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Se svar på den gemensamma skrivelsen, rubrik 4. *Transparensen i budgetunderlaget är tillräcklig* ovan.

**Bo 1:671**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:672**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:673**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:676**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.



**Bo 1:677**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, med följande tillägg under rubrik Redan godkända gator: *Varför vägföreningen valde enskilt huvudmannaskap framgår av bilaga 1 och 2. Detta skedde mer eller mindre på kommunens inrådan då kostnader för upprustning av vägarna inte skulle bli dyrare vid enskilt huvudmannaskap och ett enkelt planförfarande skulle kunna tillämpas. Ett enkelt planförfarande skulle enligt kommunen bli billigare och snabba på möjligheten att få bygglov. En förutsättning för en fastighetsägare att få bygglov var att fastighetsägaren betalade gatukostnader och VA-avgift. Följden av det enskilda huvudmannaskapet blev att upprustningen av vägarna blev betydligt dyrare än vad de hade blivit vid kommunalt huvudmannaskap.*

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan. Synpunkten i tillägget noterad.

**Bo 1:678**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:679**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:680**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:681**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, markerad med *Överklagande*.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

Det går inte att överklaga samrådshandlingarna. Överklagbara beslut i gatukostnadsprocessen är kommunstyrelsens beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning samt fakturan.

**Bo 1:682**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:688**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:690**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:692**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:693**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:694**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:695**

1. Det är orimligt och oskäligt att vi ska betala för vägarna ännu en gång.
2. Det är orimligt och oskäligt att vi ska betala för vägar som är anpassade för den stora trafikvolymen som tillkommit i samband med den nya förskolan på Galärvägen. Givet förskolans storlek på 8 avdelningar (bland de största i kommunen) är upptagningsområdet med tillhörande biltransporter mycket stort och påverkar de som bor i området negativt.
3. Det är orimligt och oskäligt att vi ska betala för vägarna som krävs för de tunga transporter som krävs att försörja förskolan på Galärvägen med matleveranser och andra leveranser.
4. I samtal med Mats Gerdau i samband med bygget av förskolan på Galärvägen (angående dess storlek och placering på en plats som kräver väsentligt ökad trafik) var hans uppfattning att boende på Jungmansvägen/Galärvägen INTE skulle behöva betala för vägutbyggnad ännu en gång. För vi hade redan betalat en gång.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Boo gårds vägförening har lämnat in en ansökan till Nacka kommun om att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägföreningens vägar. För Galärvägen har kommunen tagit fram ett samrådsförslag på hur detta ska gå till. Eftersom vägarna i området inte uppfyller kommunens standard behövs en viss upprustning innan kommunen kan överta huvudmannaskapet. Se även svar på gemensam skrivelse rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* ovan.
2. Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. Standarden och åtgärderna är för områdets behov ovan.
3. Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. Standarden och åtgärderna är för områdets behov ovan.
4. Gatukostnadsutredningen är en formell process där kommunstyrelsen i slutändan har att pröva om de ska anta gatukostnadsutredningen. Den här processen har initierats efter att Boo gårds vägförening som förvaltar Bo ga:2 har begärt att kommun ska överta huvudmannaskapet. Bedömning är att ombyggnad är nödvändig för att kommunen ska acceptera att ta över huvudmannaskapet. Kommunen har inget intresse att bygga med en högre standard än vad som nödvändigt.

#### Bo 1:696

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### Bo 1:697

1. Behåll nuvarande utformning av Galärvägen/GC med viss justering och utjämning av bredd. Denna väg fungerar utmärkt och vi har inte märkt några problem med avvattning. Vägarna i området känns överlag bra dimensionerade till dagens trafik och behov av ytterligare gång och cykelbanor ser vi överhuvudtaget inte.
2. Ta bort det vägräcke på Galärvägen som sattes upp i samband med byggnationen av gång- och cykelbana 2015. Estetiskt fruktansvärt och vi förstår inte funktionen/behöver och inte heller sett denna lösning någon annanstans.
3. Ser ingen anledning till att vägbelysningen ska bytas i området (dpl Galärvägen) ut då den är fullt funktionell. Förstår att Nacka Kommun ser detta som en möjlighet att få gratis belysning i toppskick men befintliga armaturer har installerats i samband med utbyggnaden 2002/2003 och av kostnadsskäl och hållbarhetsskäl kan det inte vara motiverat att byta ut belysningen redan nu.
4. Ser inget behov av en motionsslinga i området då det finns utmärkta promenadvägar/löpslingor i hela sydöstra Boo. Låt djuren få behålla den lilla natur som finns kvar i området. Vi ser heller inget behov av lekplats och hundrastgård.
5. Vi anser att vårt område redan har fungerande vägnät och fulla byggrätter, vilket gör att den förändring av vägnätet och allmänna platser som föreslås ger en obefintlig eller ytterst marginell nytta för oss. Vi tycker därav att Nacka kommun bör dra ner kraftigt på utdebiteringen av gatukostnader för vår fastighet.

#### 6. *Fördelningsprinciper*

- a. Vi tycker att detaljplan Galärvägen ska utgöra ett eget fördelningsområde eftersom vi har fulla byggrätter, kommunalt VA och renoverade vägar, vilket andra områden inte har. Om alla tillhör samma område blir det svårt att fördela kostnaderna rättvist.
  - b. Vi undrar hur Nacka kommun anser att det är rättvist att Boo gårds skola inte tar några av våra gatukostnader, men vi i Galärvägen-Mjölkudden måste finansiera deras.
  - c. Vi anser att det är betydligt fler än fastighetsägarna inom fördelningsområde Mjölkudden-Galärvägen som har nytta av åtgärderna inom detaljplan Galärvägen. Vi anser därmed att vi inte ska behöva bära alla kostnader.
7. Vi anser att det är orättvist att kommunen jämkar gatukostnader i andra områden i Nacka, men inte i vårt.
  8. Vi anser att Nacka kommun bör se över omfattningen av projektet och försöka reducera kostnaderna.

#### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Galärvägen och gång- och cykelbanor planeras att i huvudsak ha samma utformning.
2. Vägarna kommer att anläggas med erforderliga skyddsåtgärder.
3. Eftersom vägarna i stor utsträckning inte kommer att breddas är bedömningen att belysningsstolparna kan stå kvar och därmed inte ersättas. Dock kommer armaturen behöva bytas.
4. Motionsslingan och andra åtgärder på park- och naturmark inom planområdet för Galärvägen har tagits bort till granskningshandlingen.
5. Gatukostnaderna fördelas på ett skäligt och rättvist sätt mellan de fastigheter som ingår i gatukostnadsutredningen. Bedömning är därför att det inte är möjligt att sänka andelstalet för enskilda fastigheter. Se även svar på gemensam skrivelse, rubrik 3. *Standarden och åtgärderna är för områdets behov* och rubrik 8. *Kommuner har möjlighet att ta ut gatukostnader.*
6.
  - a. Se svar på gemensam skrivelse, rubrik 2. *Kommunen har enbart godkänt vägnarnas bärighet ovan.*
  - b. De är olika fördelningsområden. Fördelningsområde A finansierar endast de delar som omfattas i kostnadsunderlaget. Se även svar på gemensam skrivelse, rubrik 4. *Transparensen i budgetunderlaget är tillräckligt ovan.*
  - c. Bedömning är att avgränsningen av gatukostnadsutredningen är skälig. Vägnetet för gatukostnadsutredningen ingår i gemensamhetsanläggning Bo ga:2 som förvaltas av Boo gårds vägförening. Kostnadsunderlaget avser förbättringar av ett befintligt gatusystem för lokal trafik och bedöms inte innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo.
7. Synpunkten noterad. Jämknings finns med i granskningsförslaget.
8. Synpunkten noterad. Besparingar finns med i granskningsförslaget.

**Bo 1:768**

1. Vi anser att kommunen bör justera områdena så att det område där vägarna redan rustats upp hålls samman i ett område och andra, icke åtgärdade områden, står för sina egna kostnader. Annars anser vi att de som redan betalat ersättning för tidigare upprustning kommer få betala en oskäligt hög summa totalt.
2. Vi vill att kommunen detaljerat ska redogöra för de bedömningar som gjorts för de olika förslag på områden som lagts fram. Detta för att uppnå transparens i handläggningen och visa hur kraven om skälighet och rättvisa uppfylls.
3. Vi anser att kommunen ska ta fram en ny gatukostnadsutredning för berörda områden.
4. Vi anser att kommunen bör lämna ett alternativt förslag i enlighet med PBL 6 kap 25 §, dvs att kostnaderna skulle kunna fördelas direkt på berörda fastigheter vid varje enskild gata.
5. Vi tycker det är av stor vikt att kommunen säkerställer kostnadseffektivitet i upphandlingen, men även vid bestämmande av vilka åtgärder som faktiskt är nödvändiga att utföra.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Synpunkten noterad. Kommunens bedömning är att avgränsningen av gatukostnadsutredningen är skälig. Vägnetet för gatukostnadsutredningen ingår i gemensamhetsanläggning Bo ga:2 som förvaltas av Boo gårds vägförening. Kostnadsunderlaget avser förbättringar av ett befintligt gatusystem för lokal trafik och bedöms inte innebära ökad genomfartstrafik från fastigheter utanför sydöstra Boo.
2. Svar på gemensam skrivelse, rubrik 4. *Transparensen i budgetunderlaget är tillräckligt* ovan.
3. Synpunkten noterad.
4. Synpunkten noterad. Se svar på Generella synpunkter, *Uttag av gatukostnadsersättning*, ovan.
5. Upphandlingen sker enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Utöver den här lagen följer vi också antagna regler och riktlinjer för kommunen

**Bo 1:769**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:779**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen
2. Har synpunkter på sammanlänknings Söderled och Kornettvägen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Synpunkterna besvaras i planenshetens samrådsredogörelse för detaljplan Galärvägen.

**Bo 1:781**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:783**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:784**

1. Gatukostnaden för vår fastighet är alldeles för hög och dessutom felaktig eftersom vi redan betalt för vägarna och VA en gång tidigare, vissa kostnadsposter inte kan relateras till vårt område och kostnader kan tas bort när sammankopplingen Söderled och Kornettvägen utgår. Som underlag för detta och mer därtill hänvisar vi till den gemensamma skrivelsen.
2. Vi yrkar att Galärvägsområdet får ett eget gatukostnadsområde där fler och korrekta förutsättningar kan tas i beaktande. Detta kommer att leda till betydligt lägre kostnader, kanske även inga kostnader alls.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Se svar på den gemensamma skrivelsen rubrik 1. *Skälig och rättvis fördelning* ovan.

**Bo 1:785**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen
2. Har bifogat en överenskommelse mellan Boo gårds vägförening och Nacka kommun som klargör att området redan är utbyggt i enlighet med kommunens krav för övertagande av huvudmannaskap.
3. Följande synpunkter har också inkommit:
  - a. Kostnadsutredning för detaljplanelagt område med kommunalt VA ska inte blandas ihop med kostnadsutredning för ett utvecklingsområde.
  - b. Om kommunen redan detaljplanelagt ett område ska framtida detaljplanering av samma område finansieras via skatt.
  - c. Kommunen ska inte ta ut avgifter för åtgärder som redan är genomförda enligt gällande krav. Detta är exempelvis gatubelysning, nedgrävning av el- och teleledningar samt trottoarer.
  - d. Vi anser att kommunen ska separera kostnader för åtgärder som är kommunala angelägenheter som t.ex. lekparkar, motionsslingor m.m. från andra åtgärder.
  - e. Vi anser att kommunen vill bygga ut befintligt vägnät för att förtäta och därmed öka skatteintäkterna. Detta medför en ökad trafikbelastning och är inget befintliga fastighetsägare ska finansiera då vår nytta är nästintill obefintlig.
  - f. Vi anser inte att kommunen har rätt att ta ut avgift för att överta huvudmannaskapet i ett redan detaljplanelagt område endast på grund av en miss från kommunens sida för 15 år sedan.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Även den gemensamma skrivelsen hänvisar till överenskommelsen, se avsnitt 2. *Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet* ovan.
3. Se svar på Generella synpunkter, *Uttag av gatukostnadsersättning*, ovan.

**Bo 1:789**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:790**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:793**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Vi vill veta vilka allmänna anläggningar som avses förbättras samt specificerad kostnad för dessa.
3. Det finns inget behov av motionsslinga/gångstig, ytor för spontanidrott, lekparker, anlagda parker eller strandpromenader. Tas dessa bort ur planen kapas kostnader.
4. Behåll området som det är så behövs inte markinträng. Vägarna är tillräckligt breda. Ersättningen för inlösen verkar vara för lågt beräknad.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Vilka åtgärder som avses finansieras med uttag av gatukostnadsersättning framgår av omfattningsbeskrivningen som är en bilaga till gatukostnadsutredningen. Vad åtgärderna beräknas kosta framgår av gatukostnadsutredningen, kapitel Kostnadsunderlag. Kostnadsberäkningen är inte gjord per åtgärd utan per område.
3. Kommunen har gjort bedömningen att området har ett behov av att förbättrade anläggningar för lek och rekreation. Kommunen har också gjort bedömningen att det finns grund för uttag av gatukostnadsersättning för dessa åtgärder. Även om den primära användarkretsen finns i sydöstra Boo går det inte att utesluta att föreslagna park- och landskapsåtgärder kommer att nyttjas av ett större område. Motionsslingan och andra åtgärder på park- och naturmark inom planområdet för Galärvägen har tagits bort och åtgärder inom Mjölkudden-Gustavsviks gård föreslås jämkas i granskningshandlingen.
4. Synpunkt noterad. Kommunen kommer endast ta i anspråk den mark som bedöms som nödvändig för ombyggnaden.

**Bo 1:794**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:795**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### Bo 1:796

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Vi måste ifrågasätta ordet ”nytta” som används på flera ställen i dokumenten runt gatukostnader och vägbyggnationen. Ingenstans beskrivs det vilken exakt nytta som avses. Onyttan är däremot uppenbar med en asfalterad väg som erbjuder möjligheter för bilister att köra fortare än på den knaggliga grusvägen. Vi kräver att ordet ”nytta” förtydligas och ingående beskrivs i texten.
3. Den värdeökning kommunen anser kommer att tillfalla fastighetsägarna anser vi kommer från det faktum att vi har dragit in kommunalt vatten och avlopp. Dessutom kan vi ju inte åtnjuta denna värdeökning så länge vi väljer att bo kvar.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Kommunens syn på nyttan av åtgärdsförslagen beskrivs i svar på gemensam skrivelse avsnitt 8. *Kommuner har möjlighet att ta ut gatukostnader* ovan.
3. Även kommunens syn på värdeökning beskrivs i svar på gemensam skrivelse avsnitt 8. *Kommuner har möjlighet att ta ut gatukostnader* ovan.

#### Bo 1:798

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Gällande förbättringsåtgärder. Hundrastgård och en god avledning av dagvatten är jag med på. Men trottoarer behövs inte.
3. Jag tycker vi boende även fortsättningsvis ska kunna förfoga över våra vägar även om de blir kommunala.
4. Det är oerhört positivt att man inte ska öppna upp för bilar mellan Kornettvägen och Dalvägen. Åtgärder som föreslagits med anledning av det bör strykas ur planen.

### Exploateringsenheten Nackas kommentar

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Syftet med gångbanor är att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Längs med utpekade stråk anser kommunen att det är lämpligt med gångbanor.
3. När kommunen övertar huvudmannaskapet för vägarna är det natur- och trafiknämnden som kommer att ansvara för vägarna istället för Boo gårds vägförening.
4. Gångbana längs Kornettvägen och Roddarvägen har tagits bort i granskningsförslaget. Åtgärd som tillkommer är vändplan på Kornettvägen.

#### Bo 1:799

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Det finns inte en chans att jag kan eller vill betala gatukostnadsersättning ännu en gång. Den betalade jag samma år som jag köpte min fastighet och det var Nacka kommun som ansvarade för upphandlingen.
3. Många av fastigheterna ägs av ensamstående föräldrar, pensionärer, långtidssjukskrivna mm. Tänk er alla sömnlösa nätter som drabbar dem nu... Snälla Nacka kommun; tänk om och gör rätt.



### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Synpunkten besvaras i rubrik 2. *Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet* ovan.
3. Vid betalningssvårigheter finns möjlighet att ansöka om en avbetalningsplan, se kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

### **Bo 1:800**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### **Bo 1:803**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### **Bo 1:805**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### **Bo 1:806**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

### **Bo 1:809**

Det är inte okej att betala hela summan för vägarna, då vi redan betalat 2002/03. Önskar därför att ni reducerar med det vi redan betalat.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Se svar på den gemensamma skrivelsen under avsnitt 2. *Kommunen har enbart godkänt vägarnas bärighet* ovan.

### **Bo 1:811**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

**Bo 1:921**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Då vi i ett tidigare samråd skriftligen bad om att få se det beslutsunderlag som låg till grund att flytta vår fastighet Bo 1:921 från ett område med VA, fullgod belysning (25 m, LED) samt vägkropp med god bärighet till ett annat område där inget av dessa krav är uppfyllda erhöll vi en s.k. mötesanteckning (1 A4 sida) som inte på något sätt belyste anledningen eller spår av att det förekommit någon som helt konsekvensanalys eller tankeverksamhet. Som skattebetalare och kommuninnevånare finner vi sådan undermålig dokumentation varade en del i en strategi att undvika transparens. Just transparens och offentlighetsprincipen är två grundpelare i den kommunala demokratin och Nacka kommun verkar ha satt i system att konsekvent försöka undvika just detta vid utdelande av kostnader i nära nog tresiffriga miljonbelopp med svaga argumentet kring ”värdeökning” för fastighetsägaren.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Kommunen följer de regler som gäller för detaljplan- och gatukostnadsutredningsprocessen och andra styrande lagar och regler.

**Bo 1:928**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Vi har varit med att finansiera många vägprojekt inom kommunen. I rättvisans anda borde det då vara skäligt att Nacka Kommun finansierar upprustning av Galärvägen-området.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Se svar under rubriken *Uttag av gatukostnadsersättning* ovan.

**Bo 1:1050**

1. Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.
2. Med avseende på fastigheters tidigare betalade avgifter anser vi vidare inte att det är rättvist att för fastigheter som tidigare tillhörde en större fastighet (före avstyckning), där den ursprungliga fastigheten tidigare har betalat avgifter gatukostnader (och VA), enbart en fastighet tillgodoräknas den tidigare betalade avgiften. De fastigheter som styckats av från den ursprungliga fastigheten borde tillgodoräknas sin andel av den tidigare betalade avgiften, baserat på fastighetens yta, av den ursprungliga fastighetens totala yta.

**Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.
2. Kommunen kan inte ta hänsyn till fastighetsägares privata affärer i en gatukostnadsutredning. Vid tillfället för avstyckningen av fastigheten fanns det beslut om att planläggning skulle ske och gatukostnader tas ut.

**Bo 1:1074**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Bo 1:1085**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Bo 11:3**

Vi anser att det är orimligt att fastigheten skall beläggas med ordinarie gatukostnadsavgifter. På fastigheten finns en registrerad fornlämning. Då fastigheten inte får bebyggas finns det inga skäl för att ålägga den några gatukostnader.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Fornlämningen och placering av bebyggelsen är fråga som hanteras i planprocessen. Eftersom fastigheten har erhållit byggrätt är bedömningen att gatukostnaden inte ska reduceras för fastigheten.

#### **Bo 26:2**

Har lämnat in den gemensamma skrivelsen, med följande komplettering: Varför vägföreningen valde enskilt huvudmannaskap framgår av bilaga 1 och 2. Detta skedde mer eller mindre på kommunens inrådan då kostnader för upprustning av vägarna inte skulle bli dyrare vid enskilt huvudmannaskap och ett enkelt planförfarande skulle kunna tillämpas. Ett enkelt planförfarande skulle enligt kommunen bli billigare och snabba på möjligheten att få bygglov. En förutsättning för en fastighetsägare att få bygglov var att fastighetsägaren betalade gatukostnader och VA-avgift. Följden av det enskilda huvudmannaskapet blev att upprustningen av vägarna blev betydligt dyrare än vad de hade blivit vid kommunalt huvudmannaskap.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

Den gemensamma skrivelsen finns besvarad ovan.

#### **Fastighet utanför fördelningsområdet - Bo 1:130**

1. I grunden är det positivt att vägen blir asfalterad och att kommunen tar över huvudmannaskapet.
2. Jungmansvägen borde fungera utmärkt utan trottoar, samt är enligt DP en lokalgata och behöver därmed inte en trottoar. För det fall att man ändå anlägger trottoar så bör den var så smal som möjligt, max 1 meter för att minimera intrånget på tomterna samt för att bevara områdets karaktär.
3. Har ni övervägt att göra Jungmansvägen enkelriktad och/eller stänga av för genomfartstrafik från korsningen Kadettvägen/Jungmansvägen och ner mot fotbollsplanen.
4. Hur hanterar man de träd som tidigare inte fått röras men som nu faller inom planområdet när släntning/trottoar skall göras. Dess borde mätas in och tydliggöras hur dessa skall hanteras. Vi har en praktfull tall i hörnet Jungmansvägen/Kadettvägen som står på prickad mark och som inte mår bra av ytterligare sprängning utmed vägen.

### **Exploateringsenheten Nackas kommentar**

1. Synpunkten noteras.
2. Syftet med trottoarer är att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Längs med utpekade stråk anser kommunen att det är lämpligt med trottoarer. Plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, säger GATA, och reglerar alltså inte om gångbanor behövs eller inte. Kommunens nuvarande standard är att gångbanor ska vara 2,0 meter breda.
3. Flera utformningar har undersökts.
4. Träd som behöver fällas eller riskerar att dö kommer att tas ned vid behov.

### **Bilaga**

- PM underlag till kostnadskalkyl

## Underlag till kostnadskalkyl, delområde A

### Preliminärt kostnadsunderlag i gatukostnadsutredningen

	Mjölkudden- Gustavsviks gård	Galärvägen	Boo gårds skola	Belopp (kr)
Gator, dagvatten och belysning	54 190 000	20 355 000	5 523 000	80 068 000
Park- och naturmark	3 824 000	850 000		4 674 000
Inlösen av mark och lantmäteriförrättning	1 780 000	1 670 000		3 450 000
Administration	1 520 000	2 080 000		3 600 000
<b>Summa, kostnader</b>	<b>61 314 000</b>	<b>24 955 000</b>	<b>5 523 000</b>	<b>91 792 000</b>
Avgår samordnings- vinst VA	-1 268 000			-1 268 000
<b>Summa, att fördela</b>	<b>60 046 000</b>	<b>24 955 000</b>	<b>5 523 000</b>	<b>90 524 000</b>

### Underlag handlingar

- Omfattningsbeskrivningen
- Systemhandling Galärvägen
  - PM väg
  - Kalkyl gata
  - Kalkyl lekplats + motionsslinga
- Mjölkudden-Gustavsviks gård
  - PM väg (förstudie)
  - PM landskap (förstudie)
  - Kalkyl
- Boo gårds skola
  - Ingen kalkyl, prissatt MF

## Gator, dagvatten och belysning

Mjölkudden-Gustavsviks gård	Galärvägen	Boo gårds skola	Belopp (kr)
54 190 000	20 355 000	5 523 000	80 068 000

### Mjölkudden-Gustavsviks gård

Poster från Kalkyl: 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C

Från 5A: 600 000 kr (avser trädåtgärder i vägområdet)

### Galärvägen

- Gator:
  - Poster från Kalkyl: Gata
  - Avdrag från kalkylen, för neddragen standard som kommer utredas i detaljprojekteringen, med 13 868 000 kronor
  - Delsumma: 17 087 000 kronor
- Dagvatten:
  - Poster under VA för brunnar och trummor.
  - Delsumma: 618 000 kronor.
- Belysning:
  - Ingår ej i Kalkyl. Uppskattas till ca 100 belysningspunkter (cc 30m) á 26 500 kronor.
  - Delsumma: 2 650 000 kronor

### Boo gård skola

Uppskattad kostnad med mängdförteckning som vägledning.

### Park- och naturmark

Mjölkudden-Gustavsviks gård	Galärvägen
3 824 000	850 000

### Mjölkudden-Gustavsviks gård

Poster från Kalkyl: 5A, 5B

Överfört till gata, 600 000 kronor för trädåtgärder i vägområdet

Avdrag från kalkylen

### Galärvägen

- Motionsslinga:
  - Enligt kalkyl
  - Delsumma: 650 000 kronor
- Lekyta för spontanidrott
  - Uppskattas till 200 000 kronor



## Inlösen

Mjölkudden-Gustavsviks gård	Galärvägen
1 780 000	1 670 000

Schablon ersättning per kvm: 1 135 kr

### Mjölkudden-Gustavsviks gård

Preliminär area inlösen och släntintrång: 1 570 kvm

### Galärvägen

Preliminär area inlösen och släntintrång: 1 475 kvm

## Administration

Mjölkudden-Gustavsviks gård	Galärvägen
1 520 000	2 080 000

Schablon kostnad per fastighet: 16 500 kr

### Mjölkudden-Gustavsviks gård

Antal fastigheter 92 st

### Galärvägen

Antal fastigheter 126 st

## Samordningsvinst

Mjölkudden-Gustavsviks gård
1 268 000

### Mjölkudden-Gustavsviks gård

Schablon samordningsvinst per meter ledningsgrav: 812,50 kronor

Ingår: Schakt, förstärkningslager, bärlager, bredd 2,5 meter

Meter ledningsgrav 1 560 meter