

Kommunstyrelsen

27 november 2006

§ 213

Dnr KFKS 2005/545 258

**Uttag av gatukostnader för området detaljplan för Älgö****Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 31 § att anta nedanstående principer 1-3, enligt gatukostnadsutredning, upprättad i februari 2006 reviderad april 2006 samt i augusti 2006, för Älgö: Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

1. I kostnadsunderlaget ingår kostnader för allmänna anläggningar som fordras för områdets behov för sin funktion som område för permanentboende. I kostnaderna ingår projekterings- och anläggningskostnader, kostnader för tekniska undersökningar och kommunens administration samt kostnader för marklösen, in-trängsersättningar och fastighetsbildning i samband med kommunens genomförande och förvärv av mark för allmänna anläggningar.

Kommunen finansierar Älgövägens, samt del av Bergabovägens, funktion som huvudväg, vissa kostnader för bad och bryggor samt merkostnad för sträckningen av Trappstigen enligt förslag till detaljplan.

Den kostnadsnivå, 119 729 tkr, som angivits vid utställning av gatukostnadsutredningen jämkas med 24 727 tkr till 95 000 tkr. Beloppet 95 000 tkr ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen.

2. Kostnadsfördelningen sker genom s k områdesvis fördelning. Fördelningsområdet omfattar Älgö, Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindsjär och Tallskär.
3. Vid fördelning av kostnaderna mellan fastigheterna gäller följande principer:
  - Kostnader för parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder på Älgö, med ett fåtal undantag.
  - 20 % av gatukostnaderna för väg (total kostnad minus kostnader för park) fördelas på samtliga fastigheter på Älgö, utom fastigheter på Korsholmen, i proportion till fastighetens tomtarea.
  - 80 % av gatukostnaderna för väg (total kostnad minus kostnader för park) fördelas enligt följande andelstal:

	Andelstal
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, med bostadshus	0,7
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	1,0
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, som enligt detaljplan är möjlig att bilda	1,0

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

Tomt på Korsholmen, med bostadshus	0,5
Tomt på Korsholmen, som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	0,8
Bostadsfastighet på Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindsjär och Tallskär med parkeringsplats och bryggplats på Älgö	0,12

Som underlag för antalet tomter gäller bestämmelser i detaljplan för Älgö..

- Merkostnaden för anläggning av ny vägbank och nya entrégator belastar de fastigheter som har direkt nytta av dessa anläggningar genom tillägg till andelstalen ovan.

	Tillägg andelstal
Fastighet Ekholmen	+ 0,3
Fastighet Erstavägen	+ 0,2
Fastighet Trappstigen	+ 0,8

Kommunstyrelsen noterar att gällande principer för gatukostnader framöver, även i andra områden kan kompletteras med jämkning av totalbeloppet i syfte att upprätthålla en likabehandling i alla planområden.

### Ärendet

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så området kan fungera för permanent boende avseende framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard. En omfattande förstudie ligger till grund för bedömningen av åtgärder. Den totala summan för projekterings- och anläggningskostnader, kostnader för tekniska undersökningar och kommunens administration samt kostnader för marklösen, intrångsersättningar och fastighetsbildning i samband med kommunens genomförande och förvärv av mark för allmänna anläggningar uppgår till 145 197 tkr.

Kommunen bär investeringskostnaderna för den extrastandard för Älgövägen och del av Bergabovägen, som motsvarar funktionen "huvudväg" samt de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Denna kostnad uppgår till 21 485 tkr. Därutöver bär kommunen en merkostnad för nyanläggning av väg till Trappstigen (jämkning enl. PBL 6 kap § 33) på 430 tkr. 3 554 tkr avgår för att belasta VA-kollektivet, enligt "Nackamodellen" (TN 2004-05-25 §35).

Kostnaden som fördelas mellan berörda fastighetsägare uppgår efter jämkning till 95 000 tkr. Vid utställningen angavs 119 729 tkr som kostnadsnivå, vilken ska justeras för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden gälla som tak vid

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

debitering av gatukostnadsersättningen, efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Om de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för utdebitering.

Fördelningsområdet omfattar förutom detaljplaneområdet Älgö även Gåsö m fl öar, vilket är motiverat med hänsyn till dessa fastigheters nytta av anläggningarna.

Fördelningen av kostnaderna bygger på den policy Nacka kommun utvecklat med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis. Fördelningsprincipen har anpassats efter de särskilda förutsättningarna som råder för Älgö, till följd av den långa planprocessen. Fördelningen har under processen reviderats med hänsyn till inkomna synpunkter.

### Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag arbetsutskottet den 5 september 2006, § 241.

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 augusti 2006.

Ärendeöversikt, karta och beslut

Gatukostnadsutredning

Omfattningsbeskrivning (gatukostnadsutredning bilaga 1)

Fördelning av gatukostnader på enskilda fastigheter (gatukostnadsutredning bilaga 2)

Betalningsvillkor (gatukostnadsutredning bilaga 3)

Redogörelse av synpunkter under utställning

Samrådsredogörelse

### Ärendets tidigare behandling

Beslut i arbetsutskottet den 5 september 2006, § 241

Arbetsutskottet förslår att kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 31 § att anta nedanstående principer 1-3, enligt gatukostnadsutredning, upprättad i februari 2006 reviderad april 2006 samt i augusti 2006, för Älgö: Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

1. I kostnadsunderlaget ingår kostnader för allmänna anläggningar som fordras för områdets behov för sin funktion som område för permanentboende. I kostnaderna ingår projekterings- och anläggningskostnader, kostnader för tekniska undersökningar och kommunens administration samt kostnader för marklösen, in-trängsersättningar och fastighetsbildning i samband med kommunens genomförande och förvärv av mark för allmänna anläggningar.

Kommunen finansierar Älgövägens, samt del av Bergabovägens, funktion som huvudväg, vissa kostnader för bad och bryggor samt merkostnad för sträckningen av Trappstigen enligt förslag till detaljplan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen  
27 november 2006

## Forts § 213

Den kostnadsnivå, 119 729 tkr, som angivits vid utställning av gatukostnadsutredningen jämkas med 24 727 tkr till 95 000 tkr. Beloppet 95 000 tkr ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen.

2. Kostnadsfördelningen sker genom s k områdesvis fördelning. Fördelningsområdet omfattar Älgö, Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindskär och Tallskär.
3. Vid fördelning av kostnaderna mellan fastigheterna gäller följande principer:
  - Kostnader för parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder på Älgö, med ett fåtal undantag.
  - 20 % av gatukostnaderna för väg (total kostnad minus kostnader för park) fördelas på samtliga fastigheter på Älgö, utom fastigheter på Korsholmen, i proportion till fastighetens tomtarea.
  - 80 % av gatukostnaderna för väg (total kostnad minus kostnader för park) fördelas enligt följande andelstal:

	Andelstal
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, med bostadshus	0,7
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	1,0
Tomt på Älgö, exkl Korsholmen, som enligt detaljplan är möjlig att bilda	1,0
Tomt på Korsholmen, med bostadshus	0,5
Tomt på Korsholmen, som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde	0,8
Bostadsfastighet på Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindskär och Tallskär med parkeringsplats och bryggplats på Älgö	0,12

Som underlag för antalet tomter gäller bestämmelser i detaljplan för Älgö..

Merkostnaden för anläggning av ny vägbank och nya entrégator belastar de fastigheter som har direkt nytta av dessa anläggningar genom tillägg till andelstalen ovan.	Tillägg andelstal
Fastighet Ekholmen	+ 0,3
Fastighet Erstavägen	+ 0,2
Fastighet Trappstigen	+ 0,8

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

**Yrkanden**

Karl-Axel Johansson (s) och Erik Langby (m) yrkade, med instämmande av Rolf Waste-son (v) och Anders Wennerström (kd), bifall till arbetsutskottets förslag varvid kommunstyrelsen noterar att gällande principer för gatukostnader framöver, även i andra områden, kan kompletteras med jämkning av totalbeloppet i syfte att upprätthålla en likabehandling i alla planområden.

Stefan Saläng (fp) yrkade, med instämmande av Kerstin Nöre Söderbaum (mp), avslag på arbetsutskottets förslag.

**Beslutsgång**

Med avslag på Stefan Salängs yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Karl-Axel Johansson och Erik Langbys yrkande.

Ingegerd Thorngren (m) och Eva Öhbom Ekdahl (m) deltog inte i ärendets behandling på grund av Eva jäv. Anders Henriksson (m) och Lars Berglund (m) tjänstgjorde.

**Reservationer**

Kerstin Nöre Söderbaum (mp) reserverade sig mot beslutet och anförde följande:  
”Hur kan socialdemokrater och kristdemokrater stödja moderaterna i deras byggande för segregation, vilket blir resultatet här med det kommunala huvudmannaskapet av vägarna?”

Hur kan alla partier, speciellt socialdemokraterna ge upp beslutet om att Älgö ska vara en ekokommundel, vilket beslutades efter en motion av en socialdemokrat?

Moderater kan köra över sina medborgare, vilket visat sig tidigare bland annat för de boende i Lännersta, men visst kan Älgöborna få enskilt huvudmannaskap för vägarna, liksom de boende i Grävlingsberg!

Beslut om förnyad utställning med endast kommunalt huvudmannaskap togs under jäviga förhållanden i områdesnämnden 060822.

Erik Langby har tagit beslut på delegation för kommunstyrelsens arbetsutskott 2006-10-20 och förordar kommunalt huvudmannaskap i strid mot de boendes önskemål om enskilt huvudmannaskap. Detta innebär enligt senaste kostnadsberäkningen ett totalt underskott på ca 88 miljoner trots att det också innebär mycket höga avgifter för vägombyggnader och vatten- och avloppsanslutningar

Enligt utredning av en ingenjör från Vägverket kostar ombyggnad av vägsystemet för de lokala vägarna, exkl Älgövägen, inkl avvattning med sk Vägverkets metoder mellan 3-3,5 miljoner kr exkl moms. Älgö vägförening har med denna utredning som grund utvidgat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

åtgärderna för att förbättra såväl vägsystem som avvattnings- och kommit till en anläggningskostnad om ca 16 miljoner kr inkl moms, byggherrekostnader och oförutsedda utgifter.

Detta innebär att med de boendes förslag kan de totala kostnaderna minskas med 30-60 miljoner.

Ärendets hantering har inte blivit bättre av att det hanterats i områdesnämnden 061116 och jag instämmer helt i Roland von Malmborgs reservation: 'Älgöfrågans behandling är ett sammanbrott för demokratisk rimlighet, ekologisk långsiktig hållbarhet, tillvaratagandet av det enskilda initiativet och värnandet om mångfalden i form av en skärgårdskarakter där en meandrande, naturnära väg kan ge mer än snabbheten och där stjärnhimlavyn ges en chans mot energislösande belysning.

Flera fall av jäv har redan konstaterats och ytterligare kan vara fallet.

Kommunens organ har inte lyssnat tillräckligt på lokalbefolkningens engagemang, kunskap och majoritetsåsiikt. Inte ens inför flyttningen av bussens vändpunkt.

Förmyndarattityden har även utmärkt alla partier utom folkpartiet och miljöpartiet.

Med kommunens bekvämligt snäva tolkningar av domstolsbeslut om vatten och avlopp, har man stängt dörrarna både för de mer kretslopps nära lösningar som en räddad framtid kräver av världen, och för lösningar som inte med dyra storskalighetskostnader driver många Älgöbor från sina hem.

Var finns kommunens bemötande av Vägverksingenjörens och Älgö vägförenings utredning om att en betydligt billigare och mer skonsam lokal väglösning är möjlig?

Planerar kommunen för en framtida hårdexploatering, även bebyggelse av de allmänningar, som via bulvaner synes ägas av ekonomiska brottslingar?

Sprängning av en bilväg, med brunnsverkan och ny sprickbildning, för Trappstigens tre permanentushåll, och vägens utdikning av kärret i Dalen, kommer därtill allvarligt för all framtid försämra de grundvattentillgångar som i en framtida kris kan vara det enda man har att tillgå. Och naturligtvis allvarligt urholka Dalens djur- och växtliv.

Varför fanns inte Carin Brands remissvar med bland de utsända remissvaren? Finns det fler remissvar som trollats bort?

Jag vill också bifoga min protokollsanteckning från ksau 060905:

**Hänsyn till natur och demokrati åsidosätts på Älgö.**

Moderaterna i Nacka, vilka har det största inflytandet över planeringen av Älgö säger sig värna om Älgö som skärgårdsö, men planerar för exploatering av ön.

De vill driva igenom ombyggnad av vägar med kommunalt huvudmannaskap.

Enligt Plan- och bygglagens sjätte kapitel, 31§

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

”Om kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser, **får kommunen besluta att kostnader** för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser **skall betalas av fastigheterna** i området. Kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna **efter skälig och rättvis grund**. Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelningen skall ske, om de kostnader som skall fördelas samt om grunderna för fördelningen.”

Kostnader för ombyggnad av vägar, vilka ska belasta de 550 fastighetsägarna uppgår till ca 120 milj, i snitt ca 200 000 kr per fastighet. I andra kommuner har man infört takpris på gatukostnader med två prisbasbelopp 80 000 kr. Totalt beräknas kostnader för väg- ombyggnader och kommunalt vatten- och avloppssystem på Älgö till ca 200 milj, ca 300 000 kr i snitt per fastighet. De boendes synpunkter har inte beaktats. De tvingas betala för kostnader över vilka de inte har något inflytande i Nacka kommun. Vatten- och avloppsanslutningsavgifterna är reglerade enligt lag. Dess underskott kan kommunen inte direkt belasta fastighetsägarna.. **Hos de boende finns en stark majoritet för enskilt huvudmannaskap** och de beräknar kostnaden för sitt förslag, som är varsamt mot miljön till hälften. I Nacka kommun drivs fastighetsägare från hus och hem.

Vad gäller planerad breddning av Älgövägen bör noteras att förslaget inte med säkerhet leder till förbättrad trafiksäkerhet, däremot till kraftigt ökade kostnader. Enligt Vägverkets statistik är Älgövägen på Älgö mindre olycksdrabbad och mer trafiksäker än den bredare delen av Älgövägen och Skyttevägen på Solsidan. Breddning av vägar leder till högre hastigheter och fler trafikolyckor enligt en utredning ”Hastighet-vidarutbildning av MO. Kunskapssammanställning av Gunnar Carlsson NTF”.

Förslaget till breddning av Älgövägen innebär expropriering av tomtmark på 65 fastigheter.

Alternativa åtgärder kan vara att bland annat behålla vägens kurvighet och sänka hastigheten ytterligare

Nacka är ekokommun, som har tagit beslut att Älgö ska göras till en ekokommundel. Skogsstyrelsen har inventerat ett skogsområde på den centrala delen av Älgö. Här har man funnit nyckelbiotop, som betingar mycket höga naturvärden. Man har också funnit ett hållmarksområde med gammal tall klassat som högt naturvärde. Skogsstyrelsen föreslår att dessa hotade områden skyddas mot ytterligare exploatering och avverkning.

Nacka kommun är på egen begäran ekokommun sedan 1995, vilket innebär att man ska bedriva ett utvecklingsarbete enligt kretsloppsprincipen med det långsiktigt hållbara samhället som ett övergripande mål för sin verksamhet. Bibehåll biologisk mångfald, förbruka inte ändliga resurser, tillför inte naturfrämmande ämnen och medverka till en rättvis fördelning av jordens resurser är självklara målsättningar i planarbetet för en ekokommun. Rent vatten är en bristvara. I de kommunala avloppssystemen transporteras avfall med rent vatten. Mälarvattnet är inte längre rent. Det innehåller medicinrester.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

27 november 2006

Forts § 213

Det är bara en tidsfråga innan vi alla drabbas av höga kostnader för att bygga om de kommunala avloppssystemen. Bebyggelseutvecklingens största utmaning är att skapa kretsloppssamhällen. Detta måste hanteras redan nu. När får vi beslutsfattare att förstå detta?"

**Protokollsanteckningar**

Rolf Wasteson (v) antecknade följande till protokollet:

"Vi anser det mycket viktigt att kommunen vid sin information om detaljplanen för Älgö understryker och tydliggör att berörda fastighetsägare kan få amortera sina andelar av väg- och va-kostnaderna under en längre period. Vi hänvisar i detta stycke till kommunens gatukostnadspolicy, som togs av KS 2006-04-03, till största delen enligt (s)-förslag.

De föreslagna båtplatserna vid Torskholmen bör utgå. Detta är ett olämpligt och otillräckligt ställe för nya båtplatser. Det är nämligen inte bara 20-30 fastighetsägare på Gåsö som saknar båtplatser på Älgö utan också flera Älgöbor, Solsidans båtklubb söker också båtplatser för sina medlemmar. På Svärdsö finns redan nu båtuppläggning med goda bilparkeringsmöjligheter. Området kan kompletteras med många båtplatser. En vågbrytare i någon form behövs. Denna anser vi att kommunen borde betala, helt eller delvis, Vi vill att kommunen när planen vunnit laga kraft utreder och lämnar förslag till båthamn på Svärdsö enligt ovan."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande