



Dnr KFKS 2018/922
Projekt 9428

Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Fågelstigen, Nacka kommun

Granskningsutlåtande

Exploateringsenheten Nacka, september 2020

Granskning

Gatukostnadsutredning för Fågelstigen ställdes ut för granskning under tiden 4 mars - 15 april 2020, parallellt med samråd för förslag till detaljplan Fågelstigen. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida. Att granskning skulle ske annonserades i dagspress.

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

Bemötande av inkomna synpunkter

Under granskningstiden har fastigheter Lännersta 1:818 och 1:814 inkommit med dessa identiska synpunkter på gatukostnadsutredningen.

1. Hur kan vägen bli så dyr? En liten väg utan trottoarer beräknas bli dyrare än motorvägen mellan Axvall och Skara där vi befinner oss just nu?

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Kostnaderna för gatornas ombyggnad är rimliga i förhållande till kostnadsnivån i andra förnyelseområden i Boo. Gatorna rustas upp grundligt för att få en lång livslängd och rimlig driftskostnad.

2. Hur mycket har det kostat kommunen att anlita ett konsultbolag för att göra dessa synnerligen udda och orättvisa beräkningar? Vad kostar konsultbolaget? Hur ser finansieringen till dem ut? Har de ekonomiska intressen i att vägen ska bli ohemult dyr?

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Konsulter handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling. Konsultkostnaderna är inkluderade i det kostnadstak som framgår av gatukostnadsutredningen. Exploateringsenheten Nacka anser att kostnadstaket för Fågelstigen är skäligt och att det därmed inte behöver jämkas.

3. Varför handhar inte kommunens tjänstemän själva projektet? Varför betala dyra konsulter? Vi har precis genomfört motsvarande indragning av vatten och avlopp på vår fastighet i Västergötland. Här är det enbart kommunen som genomfört detta enkla arbete till en totalkostnad på strax under 200 000 kr per fastighet. Dessutom tog det från beslut till färdigt genomförande endast nio månader. Jämför detta med Nacka kommuns löften om vatten och avlopp i 31 år. På Fågelstigen är det meningen att jag ska jag betala närmare en miljon kronor för en vägstump som fungerar utmärkt som den är. Projektet på Fågelstigen liknar Nya Karolinska. Däraktiga beslut och konsulter som åter upp fastighetsägarnas pengar.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Nacka kommun anlitar konsulter för att till exempel detaljprojektera och ta fram kostnads kalkyler då kommunens egna tjänstemän inte har den detaljerade fackkunskapen.

4. Som det är skrivet nu så menar ni att vi ska betala full kostnad för vatten och avlopp två gånger? Först inbakat i vägkostnaden, därefter en gång till separat? Det protesterar vi mot.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledning är inte inkluderade i kostnadstaket för gatukostnadsersättningen, det är en missuppfattning att fastighetsägare tvingas betala två gånger. Fastighetsägare betalar endast anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller vid tidpunkten för anslutning.

5. Varför finns ingen uppgift om vad enbart vatten och avlopp kommer att kosta?

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Anläggningsavgiften för vatten- och avlopp framgår av VA-taxan. Gatukostnadsutredningen redogör endast för gatukostnaderna.

6. Varför ska fastigheter med mindre hus på tomten betala mer än andra? Obegripligt orättvist.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Andelstalen är utformade så att de som har störst nytta av detaljplanen och de anläggningar som ska byggas om ska betala mest, vilket framgår av gatukostnadsutredningens stycke 4.2 och 5.2.

7. Vi köpte vår fastighet för 31 år sedan enbart därför att vi blev garanterade att vi skulle få vatten och avlopp inom 10 år. Varför har Nacka kommun kommit med felaktiga och lögnaktiga uppgifter gång på gång under dessa 31 år?

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Utbyggnaden av vatten- och avlopp i kommundelen Boo har tagit mycket längre tid än vad kommunen tidigare bedömde. Det har varit komplicerat och arbetskrävande att detaljplanelägga förnyelseområdena och genomföra utbyggnad av vatten- och avlopp inklusive gator.

8. Om vi fortfarande hade haft tjänstemannaansvar i Sverige så hade detta absurda förslag aldrig ens kommit på tal.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Kommunen bedömer att fördelningen av gatukostnaderna är skälig och rättvis, enligt plan- och bygglagens definition, och att ombyggnadsåtgärderna är avsedda för områdets behov.

9. Ni säger att det är politikerna som fattat detta olagliga beslut (att påföra fastighetsägarna kostnaderna för en väg som inte behövs) och att ni inte har ansvar för deras beslut. Men det är inte sant. Ni som tjänstemän är skyldiga att larma, avråda och sätta stopp när fastighetsägarnas äganderätt körs över. Ni är skyldiga att bevaka medborgarnas intressen. Ni är inte avlönade för att olagligt plundra oss. Nacka kommuns beslut strider mot 6 kap. 24§ i plan och bygglagen (2010:900) eftersom beslutet innebär att fastighetsägarna påförs gatukostnader som inte är fördelade på ett skäligt och rättvist sätt. Det är också olagligt att vi tvingas betala för gatukostnader som inte motsvarar behovet för området eller fastigheterna. Beslutet innebär också att vi diskrimineras gentemot övriga boende i Nacka kommun. Vi har dessutom under alla år redan betalat för vägen genom vår vägförening. Jag personligen har betalat för vägen under 31 år.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Kommunen anser att förbättrad standard på vägar innebär fördelar för befintliga fastigheter och att det därför är skäligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har gjort bedömningen att gatukostnaderna i förslag till gatukostnadsuttag i Fågelstigen är skäligt och rättvist fördelade eftersom kategorierna är baserade på parametrar som inte varierar över tid och andelstalen motiveras utifrån vad kommunen brukar ge liknande fastighetstyper. Kostnaderna ligger dessutom på skäliga nivåer. Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen äganderättsskyddet och egendomsskyddet.

10. Den enskildes äganderätt skyddas av bestämmelserna i 2 kap. 15§ i regeringsformen (RF) och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Det orimliga gatukostnadsuttaget som Nacka kommun planerar att göra strider mot denna lag.

Exploateringsenheten Nackas kommentar: Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning i Fågelstigen.

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten Nacka