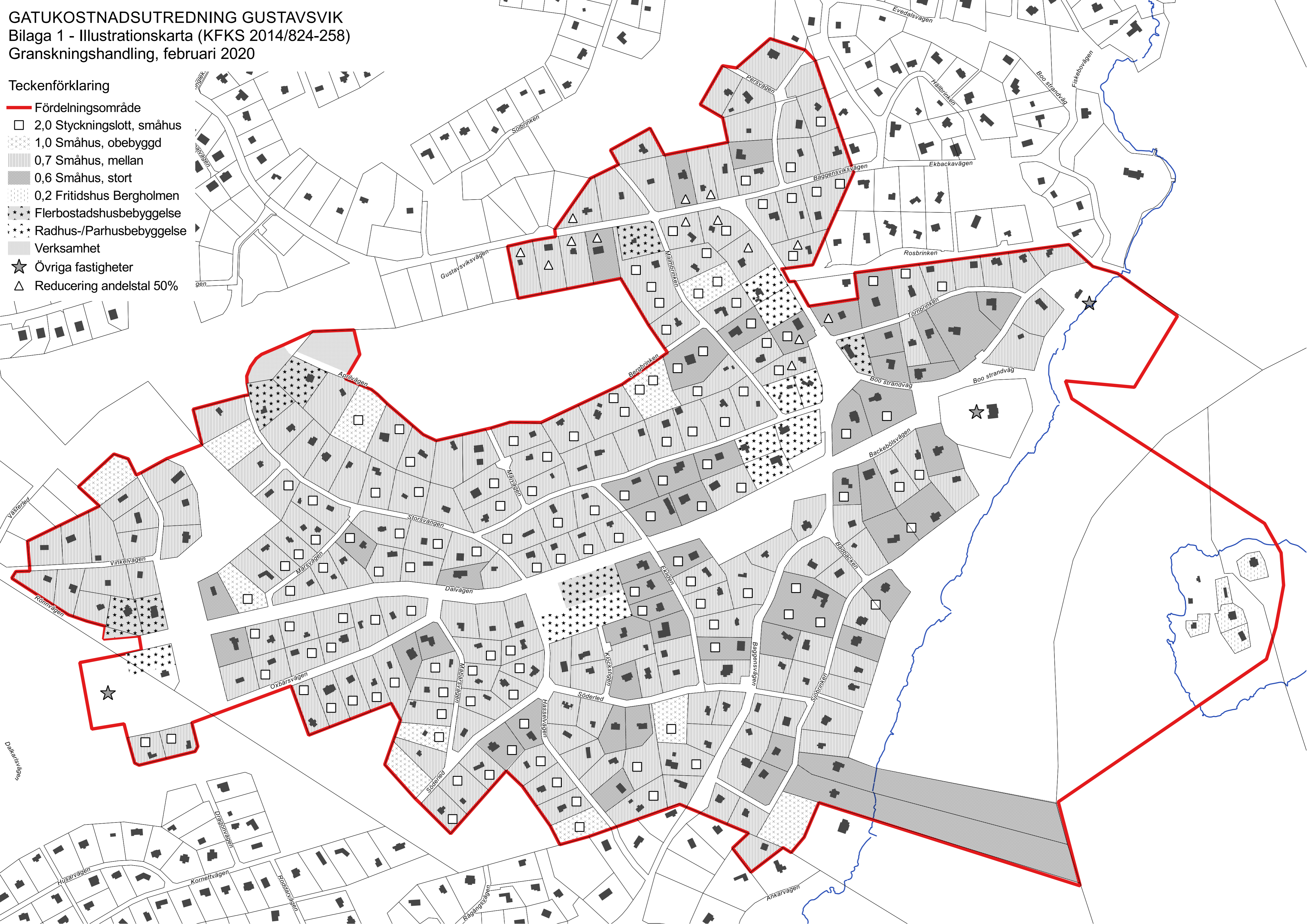


GATUKOSTNADSUTREDNING GUSTAVSVIK
Bilaga 1 - Illustrationskarta (KFKS 2014/824-258)
Granskningshandling, februari 2020

- Teckenförklaring
- Fördelningsområde
 - 2,0 Styckningslott, småhus
 - ▨ 1,0 Småhus, obebyggd
 - ▩ 0,7 Småhus, mellan
 - ▧ 0,6 Småhus, stort
 - ▦ 0,2 Fritidshus Bergholmen
 - ★ Flerbostadshusbebyggelse
 - ★★ Radhus-/Parhusbebyggelse
 - Verksamhet
 - ☆ Övriga fastigheter
 - △ Reducering andelstal 50%



Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:5 ny	Verksamhet	1,0	4240	4,24	1 048 266
BACKEBÖL 1:5	Övrigt (båtklubb)	0,05	150	7,50	1 854 244
BACKEBÖL 1:46	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:47	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:48	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:49	Småhus, stort	0,6	0,5	0,30	74 170
BACKEBÖL 1:50	Flerbostadshus	1,8	1900	34,20	8 455 351
BACKEBÖL 1:58	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:59	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:60	Småhus, stort	0,6	0,5	0,30	74 170
BACKEBÖL 1:61	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:62	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:63	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:63 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:64	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:65	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:66	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:67	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:67 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:68	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:68 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:69	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:70	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:70 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:71	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:71 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:72	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:72 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:72 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:73	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:73 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:74	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:74 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:76	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:76 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:78	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:78 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:78 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:80	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:80 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:81	Radhus	1,0	1300	13,00	3 214 022
BACKEBÖL 1:82	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:82 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:83	Radhus	1,0	1300	13,00	3 214 022
BACKEBÖL 1:84	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:84 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:85	Småhus, stort	0,6	0,5	0,30	74 170
BACKEBÖL 1:85 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:86	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:86 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:87	Radhus	1,0	950	9,50	2 348 709
BACKEBÖL 1:88	Radhus	1,0	950	9,50	2 348 709
BACKEBÖL 1:90	Småhus, stort	0,6	0,5	0,30	74 170
BACKEBÖL 1:91	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:91 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:92	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:92 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:94	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:95	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:96	Flerbostadshus	1,8	1600	28,80	7 120 295
BACKEBÖL 1:97	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:98	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:99	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:100	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:101	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:105	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:106	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:106 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:106 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:106 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:107	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:107 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:109	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:110	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:111	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:111 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:112	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:112 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:113	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:113 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:113 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:114	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:114 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:116	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:116 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:118	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:118 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:119	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:119 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:120	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:120 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:121	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:121 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:122	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:122 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:123	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:123 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:124	Radhus	1,0	1000	10,00	2 472 325
BACKEBÖL 1:125	Radhus	1,0	1000	10,00	2 472 325
BACKEBÖL 1:128	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:129	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:131	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:133	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:138	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:138 ny 1/2	Styckningslott	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:139	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:139 ny 1/2	Styckningslott	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:142	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:143	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:143 ny 1/2	Styckningslott	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:144	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:144 ny 1/2	Styckningslott	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:145	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:145 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:146	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:147	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:153	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:154	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:247	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:247 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:248	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:248 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:249	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:250	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:251	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:252	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:252 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:253	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:254	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:254 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:255	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:256	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:257	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:258	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:259	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:260	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:261	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:262	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:263	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:264	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:265	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:266	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:267	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:269	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:270	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:271	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:273	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:373	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:373 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:395	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:395 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:395 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:395 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:396	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:477	Flerbostadshus	1,8	3630	65,34	16 154 170
BACKEBÖL 1:478	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:479	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:480	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:481	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:482	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:482 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:483	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:483 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:484	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:485	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:485 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:486	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:486 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:487	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:487 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:488	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:488 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:490	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:490 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:491	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:491 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:492	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:492 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:493	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:493 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:494	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:495	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:496	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:498	Övrigt (kursgård/café)	0,9		0,90	222 509
BACKEBÖL 1:548	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:549	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:550	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:551	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:564	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:618	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:620	Radhus	1,0	1000	10,00	2 472 325
BACKEBÖL 1:621	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:621 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:624 ny	Flerbostadshus	1,8	2700	48,60	12 015 498
BACKEBÖL 1:624 ny	Radhus	1,0	2150	21,50	5 315 498
BACKEBÖL 1:629	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:630	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:631	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:632	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:633	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:634	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:635	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:636	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:637	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:638	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:639	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:640	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:641	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:642	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:643	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:644	Flerbostadshus	1,8	950	17,10	4 227 675
BACKEBÖL 1:645	Flerbostadshus	1,8	950	17,10	4 227 675
BACKEBÖL 1:646	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:647	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:647 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:648	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:649	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:649 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:650	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:650 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:651	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:651 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:652	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:652 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:653	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:654	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:654 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:655	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:655 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:656	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:656 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:657	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:657 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:659	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:660	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:660 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:661	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:661 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:662	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:662 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:663	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:663 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:664	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:665	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:665 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:666	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:666 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:667	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:668	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:669	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:670	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:671	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:672	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:673	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:674	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:675	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:676	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:677	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:677 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:678	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:678 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:679	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:680	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:681	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:682	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:682 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:683	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:683 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:684	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:684 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:685	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:686	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:686 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:687	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:687 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:688	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:689	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:690	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:691	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:692	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:693	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:694	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:695	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:696	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:696 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:697	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:697 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:698	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:698 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:699	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:699 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:700	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:700 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:701	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:701 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:702	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:702 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:703	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:703 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:704	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:704 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:705	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:705 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:706	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:707	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:708	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:708 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:709	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:709 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:710	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:710 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:711	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:711 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:712	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:713	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:714	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:714 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:715	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:715 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:716	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:716 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:717	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:717 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:718	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:718 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:719	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:720	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:720 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:721	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:721 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:722	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:722 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:723	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:723 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:724	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:724 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:725	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:725 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:726	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:726 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:727	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:727 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:728	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:729 ny	Radhus	1,0	1450	14,50	3 584 871
BACKEBÖL 1:743	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:743 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:744	Småhus, mellan	0,7	0,5	0,35	86 531
BACKEBÖL 1:757	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:758	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:758 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:759	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:759 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:760	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:760 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:761	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:761 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:762	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:763	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:764	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:764 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:765	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:766	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:766 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:767	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:767 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:768	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:768 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:769	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:769 ny 1	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:769 ny 2	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:774	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:774 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:777	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:779	Flerbostadshus	1,8	3630	65,34	16 154 170
BACKEBÖL 1:780	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:781	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:781 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:782	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:782 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:783	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:783 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:784	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:785	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:786	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:786 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:787	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:787 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:788	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:788 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:789	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:791	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:791 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:791 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:793	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:793 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BACKEBÖL 1:795	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:799	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BACKEBÖL 1:814 ny	Verksamhet	1,0	1760	1,76	435 129
BACKEBÖL 1:816	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	BTA/F.area	Beräkningstal	Prel gatukostnad
BACKEBÖL 1:818	Fritidshus Bergholmen	0,2		0,20	49 446
BACKEBÖL 1:819	Fritidshus Bergholmen	0,2		0,20	49 446
BACKEBÖL 1:820	Fritidshus Bergholmen	0,2		0,20	49 446
BACKEBÖL 1:821	Fritidshus Bergholmen	0,2		0,20	49 446
BACKEBÖL 1:822	Fritidshus Bergholmen	0,2		0,20	49 446
BACKEBÖL 1:828	Småhus, obebyggd	1,0		1,00	247 232
BACKEBÖL 1:829	Småhus, stort	0,6		0,60	148 339
BACKEBÖL 1:829 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BO 1:608 ny, förskola	Övrigt (förskola)	1,0	1600	16,00	3 955 720
BO 1:926	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BO 1:926 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BO 1:927	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063
BO 1:927 ny	Styckningslott	2,0		2,00	494 465
BO 26:1	Småhus, mellan	0,7		0,70	173 063



GRANSKNINGSHANDLING

KFKS 2014/824-258
Projekt 9420 och 9430

Omfattningsbeskrivning, Bilaga 3

Gatukostnadsutredning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, februari 2020

Inledning

Genomförandet av detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård innebär att vägar, parker och naturmark ska rustas upp för att uppfylla Nacka kommuns krav inom område med bostäder för permanent ändamål. Området ska fungera för ett permanent boende vad avser framkomlighet, vägars bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt standard i övrigt, utifrån områdets förutsättningar och behov.

Kommunen har utrett behovet av anläggningar på allmän plats i Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård. Huvudgatan genom området (Gustavsviksvägen/Dalvägen) samt park- och naturmarksåtgärder föreslås finansieras med skattemedel. Övriga åtgärder bedöms vara för områdets behov och föreslås finansieras med uttag av gatukostnadsersättning. Åtgärdsförslagen baseras på en förstudie för sydöstra Boo utförd av WSP. I Dalvägen-Gustavsviksvägen har WSP gjort en förprojektering och Bjerking/Ramböll detaljprojekteringen. I Mjölkudden-Gustavsviks gård har Sweco gjort förprojekteringen och Ramböll detaljprojekteringen. Utbyggnaden kommer att handlas upp i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU).

Befintliga förhållanden

Gator

Det lokala vägnätet är smala och planerades under 1930-40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Korsningarna är trånga och har på många platser dålig sikt på grund av vägarnas geometri och höjdförhållanden. Mycket växtlighet i form av buskage intill korsningarna försämrar också sikten. Vägarna är i huvudsak belagda med asfaltsbeläggning. Gustavsviksvägen, som trafikeras av buss har gångbana på ena sidan, i övrigt saknas gång-

och cykelbanor. Eftersom området är kuperat är vägarna på många platser mycket branta. Även korsningarna lutar kraftigt på vissa platser.

Park- och naturmark

Sydöstra Boo ska även i framtiden vara en grön och lummig stadsdel. Det ska vara nära till lekparken och till naturpromenad men också till busshållplatsen. Ekologiska värden ska tillvaratas och knytas samman i en grönstruktur med hög tillgänglighet. Ek- och ekmiljöer, vattenmiljöer samt barrskog/gamla tallar har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. Längs vägar och inom allmän platsmark sparas ekar och större tallar i möjligaste mån. Ny växtlighet anknyter till för områdets naturliga miljöer.

Förslag på åtgärder

Eftersom vägarna i området har planerats för ett fritidsområde så behöver vägarna förbättras för att klara den förändrade trafiken. Kommunen arbetar efter Nackas tekniska handbok som finns att läsa på kommunens hemsida. Exempelvis används publikationen VGU (Vägar och gators utformning). Vägarnas bärighet dimensioneras enligt Vägverkets publikation ATB VÄG 2005 samt AMA anläggning 10. Uppskattad trafik med tunga fordon är styrande för gatans överbyggnad, vilka är exempelvis sopbilar och räddningstjänsten, m.fl. Vägöverbyggnaden förväntas få en livslängd på minst 20 – 40 år beroende på konstruktionstyp (slitlager ca 20–25 år och resten av överbyggnaden minst 40 år).

Dalvägen-Gustavsviksvägen

Huvudgata

Observera att endast standard motsvarande ”uppsamlingsgata” ingår i kostnadsunderlaget.

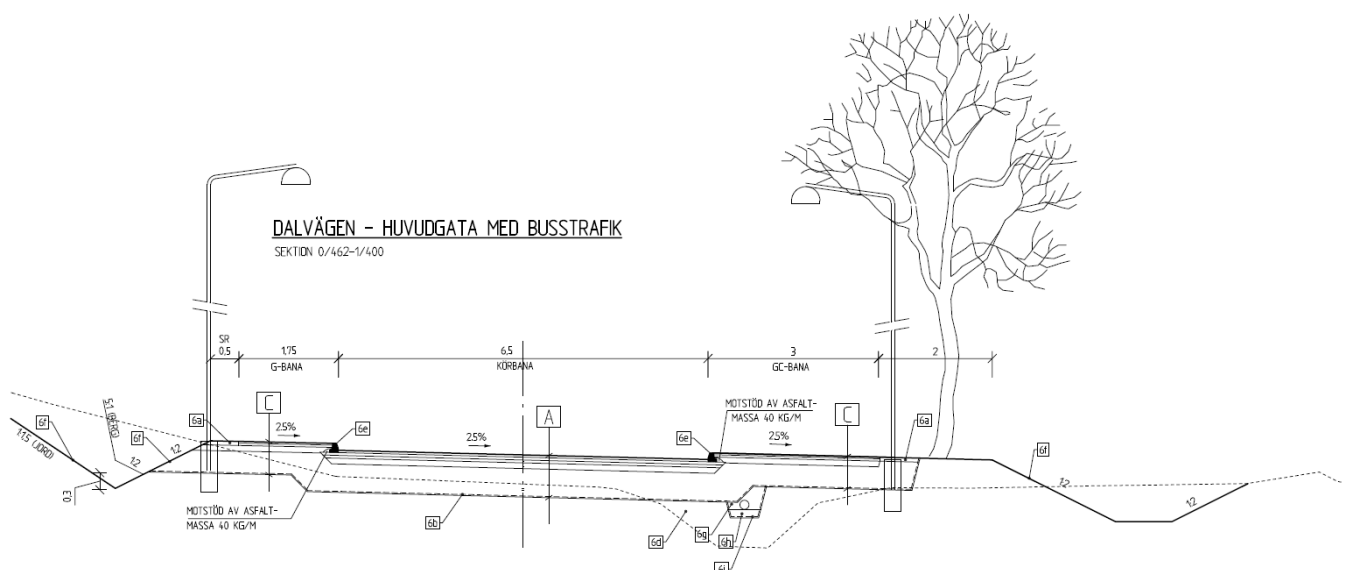


Illustration normalsektion Huvudgata.

Vägnamn	Längd	Bredd	Gångbana
Gustavsviksvägen, del 1	330 m	6,5 m	Ensidig, 1,75 m
Gustavsviksvägen, del 2	330 m	6,5 m	Dubbel, 1,75 m
Baggensvägen	200 m	6,5 m*	Dubbel, 1,75 m
Dalvägen	1 400 m	6,5 m*	Dubbel, 1,75 m + 3,0 m

* I skarpa kurvor görs vägen bredare.

Busshållplatser

Totalt sex hållplatser på tre platser, väster om korsningen Gustavsviksvägen/Malmbrinken, söder om korsningen Gustavsviksvägen/Rosbrinken samt öster om korsningen Dalvägen/Hasselvägen. Åtgärder för busshållplatserna ingår inte i kostnadsunderlaget.

Lokalgator

Vägnamn	Längd	Bredd	Vändplan/Gångbana
Aprilvägen	250 m	3,5 m	Vanlig vändplan
Baggensviksvägen	180 m	4,5 m	
Bergbrinken	240 m	3,5 m	T-vändning
Boo strandväg	30 m	4,5 m	
Ekliden	240 m	4,5 m	
Hasselvägen, del 1	150 m	3,5 m	Gångbana
Hasselvägen, del 2	210 m	3,5 m	T-vändning
Klockstigen	80 m	3,5 m	T-vändning
Majvägen	75 m	3,5 m	T-vändning
Malmbrinken, del 1	100 m	3,5 m	T-vändning
Malmbrinken, del 2	330 m	4,5 m	
Marsvägen	190 m	4,5 m	
Måbärsvägen	240 m	4,5 m	
Oxbärsvägen	450 m	4,5 m	Vanlig vändplan
Persvägen	200 m	3,5 m	Vanlig vändplan
Rosbrinken	20 m	4,5 m	
Rönnvägen	180 m	4,5 m	
Storsvängen, del 1	300 m	4,5 m	
Storsvängen, del 2	850 m	4,5 m	Gångbana
Söderled, del 1	150 m	4,5 m	
Söderled, del 2	295 m	4,5 m	Gångbana
Törnbrinken, del 1	50 m	4,5 m	
Vinkelvägen	345 m	4,5 m	T-vändning

Vissa av gatorna som är 3,5 meter breda, tex Bergbrinken och Hasselvägen, är 4,5 meter breda ca 25 m närmast korsningar. Tre av lokalgatorna är försedda med gångbanor delar av sträckorna utan att ha funktion/uppbyggnad som uppsamlingsgata. På de platser där

Lokalgator

Vägnamn	Längd	Bredd	Vändplan
Badbacken	90 m	4,5 m	
Bäckstigen, del 1	110 m	4,5 m	
Bäckstigen, del 2	65 m	3,5 m	Ja, T
Ekliden	90 m	4,5 m	
Sjöbrinken	585 m	4,5 m	Ja, T
Söderled	230 m	4,5 m	
Törnbrinken	235 m	4,5 m	

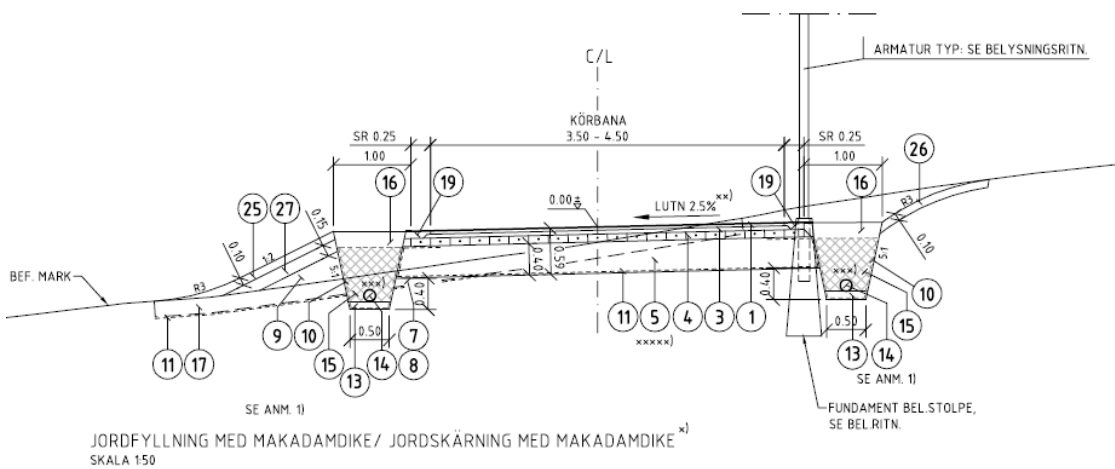


Illustration normalsektion Lokalgata.

GC-vägar

- Gångväg från Backebölsvägen till båtklubben

Park och landskap – ingår inte i kostnadsunderlaget

- Gångstig (1,5 m bred, grus) från båtklubben till badet
- Trappa med räcke, mellan Sjöbrinken och strandpromenaden
- Gångbro över dagvattenränna vid båtklubben
- Avskärmad yta för avfallskärl, vid Gustavsviks gård
- Ny badbrygga
- Parksoffor och parkbänkar, vid badet
- Iordningställande av badplats och naturmark, tex gallring och röjning

Övrigt

- Parkering vid Gustavsviks gård, ca 10 platser
- Stenar som trafikhinder, vid båtklubben



GRANSKNINGSHANDLING

KFKS 2014/824-258
Projekt 9420 och 9430

Samrådsredogörelse, Bilaga 4

Gatukostnadsutredning för Gustavsvik, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, april 2020

Samråd om gatukostnadsutredning för område Gustavsvik pågick under tiden 14 november 2018 till och med den 19 december 2018, parallellt med samråd 2 för förslag till detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen och granskning av förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård. Fastighetsägarna och övriga berörda kallades till ett samrådsmöte för förslag till gatukostnadsutredning i form av ”öppet hus” i Boo gårds skola den 28 november 2018.

Under samrådstiden har 76 fastighetsägare inkommit med synpunkter på gatukostnadsutredningen. Synpunkterna har i huvudsak omfattat fördelningen av kostnader mellan kommun och enskilda fastighetsägare, anläggningarnas standard, föreslagna avstyckningar och kostnadsfördelning genom andelstal.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Skattefinansiering

Fastighetsägare förordar skattefinansiering av gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar:

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

Kommunstyrelsen antog riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning den 4 april 2016 (§ 128). Riktlinjerna ersätter de tidigare två gatukostnadspolicydokumenten (fastställda av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) respektive 25 mars 2013 (§ 75)) som därmed har upphört att gälla.

Riktlinjerna innebär i korthet att:

- Fastighetsägarna i området ska bekosta de investeringar som behövs för att uppnå "lägsta godtagbara krav" i fråga om bland annat framkomlighet, vägarnas bärighet,

trafiksäkerhet och parkstandard i ett område som ska fungera för permanent boende.

- Kommunen ska bekosta investeringar för parkanläggningar som bedöms bli till nytta för många fler än dem som bor i området - till exempel en strandpromenad eller ett friluftsbad.
- Kommunen ska bekosta investeringar för eventuell extrastandard på vägar som ska fungera som "huvudväg" för väsentligt fler än dem som bor eller arbetar i området.
- Den uppskattade totalkostnaden vid tidpunkten för granskningen av gatukostnadsutredningen ska gälla som tak när kommunen fakturerar fastighetsägarna. Takkostnaden justeras dock för kostnadsförändringar över tid (indexjustering).

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

Nytta och värdeökning

Fastighetsägare föreslår att den del av gatukostnad som avser värdeökning, betalas först den dagen som värdeökningen realiseras vid försäljning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Enligt plan- och bygglagen inträder betalningsskyldigheten när anläggningarna är färdiga att ta i bruk. Detta innebär att kommunen skickar ut fakturorna ett par månader efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden. Gatukostnader för befintliga fastigheter och styckningslotter som bildats ska faktureras vid detta tillfälle enligt kommunens riktlinjer.

Nytan uppstår när vägarna är färdiga att ta i drift och värdeökningen sker genom att detaljplanen vinner laga kraft. Byggrättsökningen för flertalet fastigheter från dagens 75 kvm i ett plan till föreslagen byggrätt om 165/190 kvm i ett plan respektive 130/165 kvm i två plan innebär en värdeökning för tomten som överstiger uppskattade ersättningar och avgifter för gator och VA. Nyttan och värdeökning till följd av upprustade vägar kan ses som en del av helhetsvärdet för fastigheten. Det är en del av att se om sitt hus och se till att man kan nå det jämförbart med att taket är tätt, dräneringen och värmesystemet fungerande etcetera.

Andelstal

Flera fastighetsägare efterfrågar samma andelstal för *Småhus, mellan* samt *Småhus, stort*. Detta då bland annat de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Gatukostnader ska fördelas efter nytta. Gatukostnadsutredningen har därför delat in fastigheterna i kategorier med olika andelstal.

Nacka kommuns tidigare gatukostnadspolicy var andelstalen för obebyggda fastigheter, fritidshus och permanenthus i princip fastställda till 1,0; 0,8 och 0,6. I de nuvarande riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning nämns ingen specifik fördelning, mer än att valen som görs ska motiveras. Det är då naturligt att utgå från den tidigare fördelningsmodellen eftersom det är kategorier och andelstal som använts under lång tid i Nacka. Med åren har dock antalet som bor permanent i förnyelseområdena ökat. Dessutom ska fördelningen ta hänsyn till förutsättningarna i varje område.

Nacka kommuns bedömning i gatukostnadsutredning för Dalvägen-Gustavsviksvägen är att bostäderna inom området ska anses vara för permanentboende. Undantag från detta är fastigheterna på Bergholmen. Den skillnad som då kvarstår gällande nytta för fastigheter med bostadshus är då storleken på bygggrätten, det vill säga möjligheten att bebygga sin fastighet. Beroende på fastighetens bygggrätt kommer fastigheter med befintligt bostadshus antingen ingå i kategori *Småhus, mellan* eller kategori *Småhus, stort*.

Genom att en fastighet får en större bygggrätt genom detaljplanen så bedöms detta innebära en större nytta och därmed ett högre andelstal i gatukostnadsutredningen. Detta är till exempel fallet då en fastighet som enligt gällande områdesbestämmelser endast kan bygga 75 kvm eller för en fastighet som saknar stöd i gällande plan för sitt bostadshus (så kallad planstridig byggnad).

Möjlighet att bosätta sig i och installera VA-anläggningar på sin fastighet har varit samma för alla befintliga fastigheter som klassats som fritidshus inom områdesbestämmelserna OB17 och OB21 liksom inom de fastigheter som klassats som permanentbostadstomter. Fastigheter klassade som fritidshus har dock en begränsning i den tillåtna byggnadsarean som de fastigheter som klassats som permanenthus inte har. Fastighetstypernas tillåtna användning kommer alltså förändras i olika stor utsträckning (fritidshusen får en större ökning i bygggrätt jämfört med de fastigheter som har permanentbyggnadsrätt) och det finns därmed skäl att indela fastighetstyperna i olika kategorier och att tilldela fastighetstyperna olika andelstal då värdeökningen av den tillkommande bygggrätten är olika stor.

Naturmark

Ett flertal fastighetsägare motsätter sig att inlösen av naturmark ingår i gatukostnadsersättningen. Argument som framförs är till exempel att:

- Resultatet blir att även medlemmar i vägföreningen utanför planområdet får del av markintäkterna och att en rimlig likabehandlingsprincip åsidosätts.

- Kommunen feltolkar PBL som i sig ger utrymme att markinlösen kan tas ut via gatukostnader. Fastighetsägarna menar att detta endast avser mark som inte redan ägs av dem som ska betala gatukostnader.
- Kommunens upplägg skulle innebära en konfiskering av privatägd mark samt att ersättning inte utgår eller att det blir en nettoförlust för flertalet. I alla fall då man betraktar ”sista raden”.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Vad gäller inlösen av gatumark är rättspraxisen tydlig – kommunen har rätt att lösa in marken och lägga kostnaderna på gatukostnaderna. För den gemensamt ägda vägmarken betalas oftast ingen ersättning och i gatukostnadsutredning Gustavsvik består inlösenkostnaderna för vägmarken av förräntningskostnader och ersättning till enskilda fastighetsägare.

I formell mening är det därtill olika parter som berörs. Dels fastighetsägaren (föreningen) som berörs av inlösen av mark för allmän platsmark och dels gatukostnadskollektivet (fastigheterna inom fördelningsområdet) som ska finansiera anläggandet av de kommunala anläggningarna och nödvändig markinlösen genom uttaget av gatukostnader. Förfarandet är därmed förenligt med plan- och bygglagen.

Kommunen har inte möjlighet att reglera hur föreningen ska fördela sina intäkter mellan medlemmarna, utan det är och har alltid varit en fråga för föreningen att hantera.

Parkåtgärder

Fastighetsägare anser att Nacka kommun ska bekosta upprustningen av badplatsen eftersom kommunen vill öka standarden så att den blir en allmän badplats. För boende fungerar standarden som den är idag.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningsskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget.

Alternativ

Fastighetsägare som lämnat in yttrande där de ger positivt besked till ett av alternativen eller förordar något av dem.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Gatukostnadsutredningen bestod inte av två alternativ eftersom fördelningsområde, fördelningsgrund och kostnadsunderlag var samma. Däremot fick de två olika planalternativen i samråd 2 för Dalvägen-Gustavsviksvägen olika effekter på den preliminära gatukostnadsersättningen. I granskningen kommer endast en förtätningsgrad och tillhörande fördelningsgrund att tillämpas.

Inkomna synpunkter under samrådstiden från fastighetsägare

Backeböl 1:5, Båtklubben

Gustavsviks båtklubb synpunkter:

1. *Utökad rörelse på vägnätet*

Som skäl till att GBK skall betala gatukostnader framförs från Nacka kommun den ökade trafikmängden båtklubben drar. Båtplatsinnehavarna i GBK bor nästan uteslutande i Gustavsvik och Baggenshöjden. De få båtplatsinnehavare som inte gör det bor ändå i Boo. Med den begränsade yta som kan nyttjas till parkeringar har GBK inte heller möjlighet att ta emot båtägare som bor längre sträckor från båtklubben.

Eftersom båtplatsinnehavarna redan bor i området och således redan har betalt för rörelser som sker på områdets vägar genom den avgift som är lagd på respektive fastighet kan styrelsen för GBK inte se att någon avgift utöver den kan tas ut.

2. *Beräkningsgrunder*

Gustavsviks båtklubb har 540 meter brygga. Våra minsta båtplatser för roddbåtar är 2 meter i bredd. Klubbens största båtplatser är lite över 4 meter. Snittbredden på en båtplats är 2,9 meter. I och med den utsatthet som båtklubben har för väder och vind är vi tvingade att hålla en sida på vår största brygga som vågbrytare.

Enligt Nacka kommuns beräkning har GBK 216 båtplatser vilket enligt alternativ 1 ger en total kostnad för klubben på 2 959 200:- . I själva verket har GBK 154 båtplatser. Med kommunens beräkningar skall GBK betala 13 700:- per båtplats. Den faktiska kostnaden per båtplats blir 19 215:-. Båtklubben är en ideell verksamhet och blir ålagda att betala nästa 3 miljoner. Det skall ställas mot kommersiell verksamhet som med ett andelstal på 1,8 skall betala mindre än en sjättedel av detta.

De billigaste roddbåtsplatserna i klubben kostar 500:-/år för en medlem. De skulle med andra ord ta klubben 40 år att betala tillbaka de avgifter kommunen tycker man kan lägga på en båtplats. När man gör beräkningen på de dyraste platserna som kostar 2000:- blir avräkningstiden ändå närmare 10 år. Det är mycket svårt att se hur vi någonsin skall kunna få till en kostnadstäckning för detta. En roddbåtsägare är knappast intresserad av att betala en insatts för sin båtplats på 20 000:-, antingen får vi avveckla klubben eller inrikta oss på stora yachter där intresset kan vara större.

Kommunen förmedlar uttryckligen att man vill ha båtklubbar, gärna ideella. Med dessa avgifter och tankesätt är ideella båtklubbar snart ett minne blott.

3. *Beräkningsgrunder*

Antal bryggmeter / Antagen båtplatsbredd * 13 700:- = Kommunens avgift

$540/2,5=216*13\ 700:- = 2\ 959\ 200:-$

Uträkning av den faktiska avgiften per båtplats

Antal platser/kommunens avgift=faktisk avgift per plats

$154/2\ 959\ 200:- = 19\ 215:-$

Exploateringsenheten Nackas svar:

Antalet båtplatser har ändrats till 150 stycken för beräkning av gatukostnadsersättningen i granskningsförslaget.

Backeböl 1:5 GEF

Gustavsviks ekonomiska fastighetsägarförening synpunkter:

- Styrelsen för Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsförening (GEF) noterar att kommunen tycks ha för avsikt att belasta de boende med gatukostnader avseende ett eventuellt köp av mark som de boende redan äger genom GEF. Vi anser att ett sådant förfarande avviker från Plan- och Bygglagen och att det även strider mot regeringsformen avseende egendomsskydd samt artikel 1 i Europakonventionens tilläggsprotokoll.
- Styrelsen noterar även att utveckling/upprustning av det som kan betraktas som allmänna anläggningar för Nacka, exempelvis bad och strandpromenad, planeras att finansieras via gatukostnader. Detta följer inte kommunens riktlinjer för gatukostnader som Kommunstyrelsen antog den 4 april 2016 (§ 128).
- ”Kommunen ska bekosta investeringar för parkanläggningar som bedöms bli till nytta för många fler än dem som bor i området - t.ex. en strandpromenad eller ett friluftsbad.”
- GEF motsätter sig att allmän platsmark i gatukostnadsutredningen är budgeterad för att övergå till kommunalt huvudmannaskap.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Vad det gäller överlåtelse av mark som är utlagd som allmän platsmark i en detaljplan så innebär regelverket att ersättning för överlåtelsen kan ingå som en del av gatukostnadsersättningen. Se vidare **Naturmark** och **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl 1:6I

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.

Backeböl I:64

Vi motsäger oss att vi som fastighetsägare ska bära gatukostnader utifrån förslaget. I planförslaget föreslås styckningslott på vår fastighet. Det innebär att vi som enskild fastighetsägare kommer bli tvungna betala gatukostnader som är orimligt höga för en enskild fastighetsägare att betala. Vi tycker att större del av gatukostnaderna ska bäras av exploatörerna alternativt skattekollektivet.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Att fastighetsägaren inte vill bära gatukostnader enligt förslaget och att en större del ska bäras av exploatörer/skattekollektiv noteras.

Vad gäller gatukostnaderna för styckningsloten har planförslaget ändrats och föreslagen styckningsmöjlighet har tagits bort. Därmed utgår även gatukostnaden. Gatukostnadsutredningen har blivit uppdaterad i detta avseende.

Backeböl I:65

Vi motsäger oss att fastighetsägarna ska bära gatukostnaderna och tycker att det är mer rimligt att skattekollektivet eller exploatörerna ska bära den typen av kostnader då det är orimligt höga kostnader för en enskild fastighetsägare att bära.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Synpunkten noteras. Se även **Skattefinansiering** ovan.

Backeböl I:69

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.

Backeböl I:70

Jag motsätter mig att jag som fastighetsägare ska bära kostnaderna. Jag köpte tomten med väg. Betalar vägskatt som alla andra. Dom kostnaderna är orimliga att lägga på mig.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Ett förtydligande angående vägskatt: Vägtrafikskatt i form av fordonsskatt betalas in till staten, inte till kommunen. Drift och skötsel av kommunens vägnät går på kommunalskatten. Se även **Skattefinansiering** ovan.

Backeböl I:84

Vill ha samma andelstal för *Småbus, mellan* samt *Småbus, stort*. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.

Backeböl 1:85

1. Vi tycker det är orimligt att fastighetsägarna i Gustavsvik ska stå för över 90% av gatukostnaderna. Områdets fastighetsägare har under alla år med enskilt huvudmannaskap via skattsedeln har betalat för infrastruktur i Nacka kommun utan att få motsvarande nytta av detta som andra kommuninnevånare eftersom vi själva bekostat underhållet av områdets vägar och allmänningar.
2. Vi anser att det är djupt bekymmersamt att kommunen, som sätter taket för gatukostnaderna, har mycket litet incitament att hålla detta tak så långs om möjligt. Snarare ger det ett incitament att sätta taket rejält högt, eftersom kommunen står för ev. kostnader som överstiger taket. Entreprenören har heller inget emot att budgeten sätts högt, och har ingen anledning att hålla nere kostnaderna. Fastighetsägarna, som betalar huvuddelen av notan, har ingen möjlighet att påverka varken specifikation, utformning, upphandling eller utförande. Det är ett säkert recept för höga gatukostnader! Ett betydligt rimligare upplägg vore att, liksom V/A taxan, tillämpa en fast avgift, som kan variera beroende på typ av fastighet, avstyckningar osv. Detta skulle innebära att kommunen, som den upphandlande huvudmannen, skulle få anledning att hålla de totala kostnaderna nere.
3. När det gäller fördelningen av gatukostnader mellan fastighetsägarna tycker vi att fördelningsområdet i den nya gatukostnadsutredningen är en förbättring. Vi anser dock att fördelningsområdet borde omfatta alla fastigheter inom Sydöstra Boo. Nyttan av huvudvägar, uppsamlingsvägar och parkområden i planområdet kan rimligen anses vara lika stor för alla fastigheter inom Sydöstra Boo. Med nuvarande upplägg får kostnaderna för huvudvägar och uppsamlingsvägar till största delen betalas av de som ingår i planområdet, trots att nyttan utan tvekan blir lika stor för övriga inom Sydöstra Boo. Vi anser att detta strider mot Kommunallagens likabehandlingsprincip (2 kap 2§) eftersom det innebär att fastighetsägarna inom planområdet därmed subventionerar gatukostnaderna för övriga fastighetsägare inom Sydöstra Boo. Under den långa tid som GFF haft huvudmannaskapet för vägarna i planområdet har medlemmarna delat på kostnaderna för anläggande och underhåll av vägar och parker. Det är rimligt att denna princip ska gälla även vid fördelningen av gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Syftet med gatukostnadsutredningen är inte att ta ställning till om kommunen ska ta ut gatukostnadsersättning eller inte – det framgår av kommunens riktlinjer. Förutsättningarna i Gustavsvik frångår inte tidigare förnyelseområden på ett sådant sätt att det finns skäl att ompröva fattade politiska beslut. Det har inte heller framkommit skäl till varför kommunen skulle jämka gatukostnaderna.
2. Nacka kommun använder sig av det regelverk som finns tillgängligt. Kostnadstaket syftar bland annat till att ta bort risken om fördyrning i förhållande mellan bestämd nivå i gatukostnadsutredningen och de faktiska kostnaderna för utbyggnaden samt

ge besked till fastighetsägarna vilka konsekvenser som gatukostnadsutredningen får för sin fastighet. Bedömningen är att kostnadstaket är på en skälig nivå utifrån detaljprojekteringen, utredningar och erfarenhet från andra utbyggnadsprojekt.

3. Gatukostnadsutredningarna i Sydöstra Boo har delats upp i olika område bland annat för att det ska bli en administrativt hanterbart både vad de gäller processen med att ta fram en gatukostnadsutredning samt möjligheten att handla upp och genomföra olika entreprenader. Samtliga delområden har gator som är av uppsamlingskaraktär och bidrar på så vis till investeringar i områdets övergripande gatustruktur.

Backeböl 1:96

1. Vi yrkar att kommunen tar ett större ekonomiskt ansvar i frågan om gatukostnader.
2. Vi bor idag med direkt anslutning till en kommunal gata. Vi yrkar att få vårt andelstal halverat likt övriga fastigheter med utfart mot Gustavsviksvägen.
3. Vi yrkar på att kommunen tar hela kostnaden för genomfartsgator och att kommunen bekostar vägarna till och från Östra parken.
4. Vi förväntar oss att vinterväghållningen (med kommunalt huvudmannaskap) åtminstone kommer att hålla den standard vi har idag.
5. Angående andelstal för flerbostadshus. Merutnyttjandet av parkerna jämfört med alla andra ska då vara så stor att det motiverar ett andelstal på mer än 0,8 andelar högre än för radhus/parhus vilket vi motsätter oss å det bestämdaste. Andelstal/gatukostnader gör att vårt projekt inte längre är ekonomiskt genomförbart.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering** ovan
2. Den här delen av Gustavsviksvägen ingår i gatukostnadsutredningen för Gustavsvik
3. Synpunkten noteras. Åtgärder som ska ingå i kostnadsunderlaget, inget skäl för jämkning.
4. Synpunkten noteras.
5. Andelstal ska fördelas enligt bedömd nytta. Se även **Andelstal, Nyttja och värde ökning** samt **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl 1:100

1. Indelningen i fördelningsområden har hela varit oerhört oklart tycker vi och är det fortfarande. Är det bara GEF:s område som kostnaderna fördelas inom? Tydliggör!
2. Varför fördelas avgifterna lika mellan företag och privatpersoner mantalsskrivna inom området? Företagen borde betala en multipel av kostnaden eftersom dem inte betalar kommunalskatt.
3. Det är en myt att vår fastighet kommer öka i värde.
4. Vi har ingen nytta av vägupprustningen.
5. Vi har redan utnyttjat vår byggrätt. Vi förväntar oss därmed att vi fråntas alla ekonomiska krav om dessa planer går igenom! Bortsett från eventuellt VA såklart.
6. Ni kommer inte kunna lösa ut vår mark med våra pengar eller utan pengar utan att bryta mot egendomsskyddet.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Fördelningsområdet redovisas i Bilaga 1 illustrationskarta och innefattar:
 - * Upprättat förslag till detaljplan för Dalvägen-Gustavsviksvägen
 - * Del av upprättat förslag till detaljplan för Mjölkudden-Gustavsviks gård
 - Fastigheter inom trakt Backeböl, förutom Backeböl 1:8
 - Bo 26:1
2. Samtliga fastigheter som planläggs som kvartersmark inom fördelningsområdet bedöms ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Gatukostnadsersättningen har ingen koppling till kommunalskatt utan regleras enligt reglerna i plan- och bygglagen, se **Skattefinansiering** och **Andelstal** ovan för mer information.
3. Synpunkten noteras
4. Synpunkten noteras
5. Synpunkten noteras
6. Se **Naturmark** ovan.

Backeböl 1:110

Jag emotsätter mig fördelningen av vägkostnaderna och den finansiering som ligger. Det är orimligt att gatukostnaden ligger på den nivå som den gör och att vägarna skall kosta mer än samma sträcka som för en motorväg. Det är även orimligt att kommunen köper vår mark och lägger kostnaden på oss som bor här.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Nacka kommun har en lång tradition av att ta ut gatukostnadsersättning och det finns politiskt beslut på att det även ska göras i sydöstra Boo. Se även **Skattefinansiering** ovan. Det finns lagstöd för att lägga marklösenkostnader på gatukostnaderna. Kommunen har dock valt att ta bort inlösen av naturmark ur kostnadsunderlaget. Se även **Naturmark** ovan. Vad gäller så kostnadsnivån så är det dyrt att bygga vägar i Nacka och Gustavsvik sticker inte ut kostnadsmissigt jämfört med andra områden.

Backeböl 1:116

1. Frågorna kring vägar och vägkostnader är så komplexa att jag inte klarar av att reda ut vad som är vad. Även frågorna kring den mark som vi i Gustavsvik äger och kommunen vill ha, måste utredas vidare.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Synpunkten noteras.

Backeböl 1:120

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Undrar om den förra gatuutredningen visade på en lika omfattande breddning av vägar som nu kommuniceras i dom båda förslagen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se **Andelstal** ovan.

Vad gäller vägbredderna så är det samma standardkrav som förra gången. Utöver minskad bredd på några mindre vägar har vägbredderna inte förändrats.

Backeböl I:122

Fastighetsägare 1: Jag anser att Nacka kommun ska bekosta upprustningen av badplatsen eftersom att ni vill öka standarden så att den blir en allmän badplats. För oss boende fungerar standarden som den är idag.

Fastighetsägare 2: Jag motsätter mig att kommunen tar ut en gatukostnad i samband med detaljplanen. Kommunala vägnätet bör i alla lägen vara skattefinansierade. Gatukostnaden ska endast innefatta gatan utanför bostadsfastigheter.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningsskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget. Se även **Parkåtgärder** ovan. Nacka kommun har en lång tradition av att ta ut gatukostnadsersättning och det finns politiskt beslut på att det även ska göras i sydöstra Boo. Se även **Skattefinansiering** ovan.

Backeböl I:123

1. Kostnader bör fördelas rättvist.
2. Vi vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
3. Föreslår att den del av gatukostnad som avser värdeökning, betalas först den dagen som värdeökningen realiserar vid försäljning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Enligt plan- och bygglagen ska gatukostnader fördelas efter skälig och rättvis grund.
2. Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se **Andelstal** ovan.
3. Kommunen kommer fakturera gatukostnaderna några månader efter slutbesiktning. Se **Nytta och värdeökning** ovan.

Backeböl I:142

1. Anser att utredningen åsidosätter PBL, regeringsformen och Europakonventionen avseende äganderätt.
2. Anmärker på kommunens uppenbara planer på att finansiera ett eventuellt markköp av GEF genom att belasta det på gatukostnaderna.
3. Motsätter oss även att kommunen avser att finansiera upprustning av bad och strandpromenad genom uttag av gatukostnader. Det strider tydligt emot Nacka kommuns egna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning. Frågan har prövats i flera rättsfall med positivt utfall för berörda kommuner.
2. Det stora naturmarksområdet vid Bergbrinken kommer inte tas över av kommunen. Övrig inlösen av naturmark ingår inte längre i kostnadsunderlaget. Se även **Naturmark** ovan.
3. Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget. Se även **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl I:153

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.

Backeböl I:250

1. Förespråkar att:
 - a. det blir samma andelstal för ”småhus, mellan” samt ”småhus, stort”.
 - b. ett billigare alternativ av vägarna tas fram där större del jämkas med skattekollektivet.
 - c. en jämkning av bad samt strandpromenad görs då dessa redan finns i dag och ej tillför ny nytta.
2. Frågor och synpunkter på avsnitt 5.2 i gatukostnadsutredningen:
 - a. Anser att nyttan av en bredare och asfalterad väg ej står i proportion till den kostnad som kommer tas ut. Yrkar att kostnaden justeras ned till en acceptabel nivå som representerar den faktiska nyttan.
 - b. Vi har svårt att relatera den nämnda värdeökningen till gatukostnaderna. Lämnar kommunen någon form av garanti att fastighetens värde ökar på den just nu sjunkande marknaden och hur ser denna i så fall ut?
 - c. Vänligen redogör hur fördelningen av gatukostnaden är mellan nytta och värdeökning för fastighetsägaren.
 - d. Anser att den del av gatukostnaden som avser värdeökning skall betalas först den dag som värdeökningen realiserar, det vill säga när fastigheten säljs. Som det funkar nu enligt kommunens befintliga princip så straffbeskattas fastighetsägaren genom gatukostnaderna på en spekulativ värdeökning som ej är realiserad.
 - e. Finner ej stöd i lagtext för uttag av spekulativ värdeökning genom gatukostnader. Vänligen redogör vilken lag och stycke som ger denna rätt.
3. Frågor gällande expropriation av fast egendom

- a. Vår ståndpunkt är att Nacka kommun ej säkerställer full ersättning genom den princip som ni har för uttag av vägstnader som återför den ersättning som utgått direkt på gatukostnadsfaktura till fastighetsägaren.
- b. Vi ber även kommunen redogöra för vilka ”angelägna allmänna intressen” som står till grund för expropriation av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening fasta egendom som i detaljplan skall klassas som naturmark.
- c. Vi önskar även att ni förtydligar hur Nacka kommuns ägande av naturmarken bättre kommer att säkerställa att aktuella områden behålls som naturmark över tid kontra om den fortsätts ägas och skötas av Gustavsviks fastighetsägares ekonomiska förening.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1.

- a. Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.
- b. Kommunen har utrett vad det kostar att rusta upp anläggningar på allmän plats för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse. Ett billigare alternativ skulle innebära att anläggningarnas funktion blir sämre – och därmed att områdets behov inte blir tillgodosedda. Enligt kommunens riktlinjer med stöd i plan- och bygglagen är det fastighetsägarna som ska bekosta anläggningarna upp till lägsta godtagbara standard.
- c. Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget.

2.

- a. Enligt kommunens riktlinjer är det fastighetsägarna som ska bekosta anläggningarna upp till lägsta godtagbara standard.
- b. Kommunen anser att de förbättrade möjligheterna att bebygga sin fastighet som planförslaget innebär för fastighetsägaren medför en nytta/värdeökning som överstiger kostnaden för upprustningen av vägarna
- c. Den nytta fastigheten har av den förbättrade vägstandarden som skapas kommer till uttryck genom en värdeökning av den ökade byggrätt som fastigheten medges. Värdeökningen av en utökad byggrätt från 75 kvm i ett plan till 165 kvm i två plan alternativt 190 kvm i ett plan överstiger med stor marginal den beräknade gatukostnaden.
- d. Kommunen har besvarat flera medborgarförslag med samma synpunkt. Enligt plan och bygglagen inträder betalningsskyldigheten när anläggningarna är färdiga att ta i bruk. Kommunen följer denna princip för befintliga fastigheter. Se även **Nytta och värdeökning** ovan.
- e. Utbyggnad eller förbättring av infrastrukturen ökar fastighetsägarnas möjligheter att bebygga sin mark och bidrar därför till värdeökningen av sådan mark. Därför utgår lagstiftningen från att kommunen ska ha rätt att avgiftsfinansiera åtgärder som medför en sådan värdeökning för enskilda fastighetsägare. Att kommunerna skulle tvingas stå för sådana kostnader med skattemedel är inte förenligt med kommunallagen. Det handlar inte om spekulativ värdeökning,

utan att det är orimligt att skattebetalarna bidrar till värdeökning av privatägd mark.

3.
 - a. Ersättningen till fastighetsägarna vid markinlösen fastställs av lantmäterimyndigheten och ersättningen betalas ut till berörda fastigheter.
 - b. Det är i planprocessen som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen görs. Det som i förslaget till detaljplan har lagts ut som allmän platsmark är redan idag att betrakta som allmän platsmark.
 - c. Huvudprincipen enligt plan- och bygglagen är att det är kommunen som ska vara huvudman för allmän plats eftersom det är fel att lägga över ansvaret för det allmänna på enskilda.

Backeböl I:252

Fastighetsägaren förordar alternativ 2

Exploateringsenheten Nackas svar:
Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:254

Vi anser att vi fastighetsägare ska vara med och ta en del av gatukostnaderna men det måste vara inom rimlighetens gränser. Vi motsätter oss att:

1. Gatukostnaderna är orimligt höga.
2. Andelstalen är olika för den bebodda delen av vår fastighet och den del som eventuellt kan styckas av i framtiden.
3. Dubbla gatukostnader ska betalas innan eventuell avstyckning sker.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering** ovan.
2. Befintliga fastigheter och tillkommande fastigheter får olika andelstal eftersom de har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Den förbättrade vägstandarden är en förutsättning för förtätningen och därmed är det rimligt att de nya fastigheterna står för en större andel av kostnaderna. Styckningslotterna har inte heller bidragit till den befintliga infrastrukturen.
3. Enligt kommunens riktlinjer ska gatukostnaden för en styckningslott *faktureras* vid avstyckning eller senast efter 10 år.

Backeböl I:258

1. Motsätter mig att kommunens kostnad för markinlösen ska betalas av fastighetsägaren. Det är likvärdigt med stöld att låta fastighetsägare betala för sin egen mark.
2. Vad bygger kommunen påståendet att ”den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få” på? Jag motsätter mig att kostnader för väg och VA tas ut innan en avyttring av fastigheten. Och då endast om värdeökningen är lika med eller högre än kostnaden.

3. Kostnaderna för den enskilde fastighetsägaren blir höga när man lägger ihop alla kostnader. Kommunen bedömer att de värden och nyttor som skapas kommer att överskrida kostnaderna. Men några värden uppstår inte förrän man avyttrar fastigheten. Motsätter mig därför att kostnader för väg och VA tas ut innan en avyttring av fastigheten. Och då endast om värdeökningen är lika med eller högre än kostnaden.
4. Löser kommunen in mark från GEF som sedan säljs som bostadsfastighet?

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen har rätt att lägga kostnader för förrättningar och inlösen av mark till kostnadsunderlaget. Kommunen har förståelse för att det kan kännas märkligt, men enligt gällande praxis så är även marklösenkostnader en del av kostnadsunderlaget för gatubyggnation. Kommunen följer denna praxis vid uttag av gatukostnadsersättning.
2. Byggrättsökningen från dagens 75 kvm i ett plan till föreslagen byggrätt om 190 kvm i ett plan respektive 165 kvm i två plan innebär en värdeökning för tomten som överstiger uppskattade ersättningar och avgifter för gator och VA.
3. Se **Nytta och värdeökning** ovan.
4. Nej

Backeböl 1:265

1. Anser att utredningen åsidosätter PBL, regeringsformen och Europakonventionen avseende äganderätt.
2. Anmärker på att kommunen avser att finansiera ett eventuellt markköp av GEF genom att belasta det på gatukostnaderna. Likabehandlingsprincipen åsidosätts. Kommunen feltolkar PBL som i sig ger utrymme att markinlösen kan tas ut via gatukostnader. Detta avser dock mark som inte redan ägs av de som ska betala gatukostnader.
3. Motsätter oss även att kommunen avser att finansiera upprustning av bad och strandpromenad genom uttag av gatukostnader. Det strider tydligt emot Nacka kommuns egna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.
4. Bestrider kommunens gatukostnader. Vägar ingick i priset för fastigheten. Vi ser ingen ökad nytta av kommunens förslag till reoveringar av gatorna. Om det däremot vore en helt ny väg som betydligt ökade nyttan och värdet för oss och som vi efterfrågat skulle det kunna vara rimligt att ta ut en viss gatukostnad. Med gatukostnaderna tvingas vi betala en extraskatt för anläggningar som vi redan betalt och skött om i många, många år. Utan ökad nytta. Dessutom kan vi inte skriva av gatukostnaden på 33 år och som kommunen kan.
5. Risken för trafikolyckor ökar när vägarna asfalteras och breddas. Argumentet om ökad trafiksäkerhet verkar bara vara en teoretisk konstruktion. Vi förordar grusvägar.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning. Frågan har prövats i flera rättsfall med positivt utfall för berörda kommuner.
2. I formell mening är det olika parter som berörs. En fastighetsägare (föreningen) som berörs av inlösen av mark för allmän platsmark och gatukostnadskollektivet som ska finansiera anläggandet av de kommunala anläggningarna och nödvändig markinlösen. Förfarande är därmed förenligt med plan- och bygglagen. Därtill ingår inte längre inlösen av naturmark i kostnadsunderlaget. Se även **Naturmark** ovan.
3. Se **Parkåtgärder** ovan.
4. Gatukostnadsutredningen syftar till att finansiera upprustning av vägar och förfarandet är förenligt med gällande lagstiftning.
5. Vägarna breddas endast i begränsad omfattning och därtill förses uppsamlingsgator med gångbana för att höja trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter längs dessa gator. Beläggning av vägarna görs för att underlätta kommande drift och underhåll och för att hålla nere totalkostnaden för vägarna avseende såväl anläggning som kommande drift och underhållskostnader.

Backeböl I:266

1. Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
2. Hur anser ni att kommunallagens likabehandlingsprincip förklarar att kostnaderna som åläggs fastighetsägarna genom antagande av detaljplanen kan rättfärdigas, då principen säger att alla invånare skall behandlas lika? Det förefaller inte vara fallet eftersom kostnader av detta slag inte tas ut på samma sätt överallt i kommunen men beskattningen är densamma.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Andelstal** ovan.
2. I de områden där kommunen är huvudman för allmänna vägar tas numer 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.

Backeböl I:269

1. Alternativ 1 med mindre förtätningsgrad skall gälla.
2. Gustavsviksvägens förlängning till Dalvägen bör utföras med raksträcka uppför den branta stigningen.
3. Återvinningsstationen bör placeras i anslutning till befintlig parkering på Dalvägen.
4. Strandpromenadens sträckning behöver definieras och redovisas. Hänsyn behöver tas till dagvatten om flyter.
5. Förslag till bebyggelse vid Oxbärsvägen föreslås återinföras i detaljplanen.

6. Vi upplever det som att väganläggandet till fullo betalas av fastighetsägarna och att VA-anläggandet åker snålskjuts på detta projekt. En öppen och klar redovisning av respektive projekts kostnader och fördelningen av gemensamma kostnader är därför viktig för att klargöra att rättvis fördelning sker.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Alternativ** ovan
2. Synpunkten rör ej gatukostnader
3. Synpunkten noteras, rör ej gatukostnader
4. Synpunkten noteras, rör ej gatukostnader
5. Synpunkten noteras, rör ej gatukostnader
6. Fördelningen av kostnader för anläggande av vägar respektive VA följer branschstandard för fördelning av kostnader mellan de olika anläggningarna. Fördelningen och mängdförteckningen blir offentlig handling i samband med att upphandlingen av entreprenaden annonseras och därmed möjlig att ta del av.

Backeböl I:271

1. Förslaget till detaljplan innebär begränsad nytta då vi anser att befintliga vägar och parkanläggningar fungerar bra idag. Vi motsätter oss därför att gatukostnader ska tas ut av oss, och i alla fall i den omfattning som förslaget gör gällande.
2. Vi anser att det kan misstänkas att kostnader som egentligen är hänförliga till VA vältras över på kalkylen för gatukostnader.
3. Särskilt motsätter vi oss att bära kostnader för upprustning av badet då vår övertygelse är att detta nyttjas av en allmänhet som utgörs av många fler än fastighetsägare inom planområdet.
4. Utan att vitsorda gatukostnadsutredningen i sig, så av de två förslag gällande gatukostnadsutredning som föreligger förordar vi alternativ 2 då det skulle innebära lägre kostnader och i övrigt ingen märkbar skillnad jämfört med alternativ 1 för vår del.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Synpunkten noteras.
2. Synpunkten noteras.
3. Se **Parkåtgärder** ovan.
4. Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:477

Motsätter oss de relativt höga gatukoster som vår fastighet behöver bära i relation till vad som kan byggas. Summan är orimligt hög till hur många boarekvadratmeter som får bebyggas på vår fastighet och andelstalet behöver ses över.

Vi ses gärna att hopptornet vid Gustavsviksbadet finns kvar, att busshållplatser byggs vid 222:an och att det byggs ett övergångsställe vid Storsvängen/Gustavsviksvägen vid busshållplats Norrkärr.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Hopptornet uppfyller tyvärr inte moderna säkerhetskrav och måste därför tas bort. Det ingår inte i detta projekt att driva frågan om busshållplatser vid 222:an men det är ett bra förslag! Vägprojekteringen kompletteras med ett övergångsställe på föreslagen plats.

Backeböl I:478

Det finns ingen logik i varför en tomt som har mindre bygg rätt (småhus mellan) ska ha högre gatukostnader än en tomt med större hus (småhus stor). Det bor inte fler människor i ett mindre hus och boende i ett mindre hus använder inte vägarna mer. Vi vill att ni ser över schablonerna (andelstalen) och gör en mer rättvis bedömning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att skillnaden i plannytta motiverar indelningen i två kategorier med olika andelstal. Se även **Andelstal** ovan.

Backeböl I:479

Ger positivt besked till gatukostnadsersättningen enligt alternativ 2.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:490

Priset blir lägre på alt 2 så jag röstar på det.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:491

Anser att kommunen bör stå för gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Skattefinansiering** ovan.

Backeböl I:492

Nej till Alternativ 2.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:498

1. Anser att utredningen åsidosätter PBL, regeringsformen och Europakonventionen avseende äganderätt.
2. Anmärker på kommunens uppenbara planer på att finansiera ett eventuellt markköp av GEF genom att belasta det på gatukostnaderna. Kommunen feltolkar PBL som i sig ger utrymme att markinlösen kan tas ut via gatukostnader. Om ett kommunalt köp kommer till stånd blir resultatet att de 85 % av GEF:s fastigheter som finns inom planområde får betala för att "sälja" den mark de redan äger.

3. Kommunen feltolkar PBL, gatukostnader ska inte tas ut för inlösen av mark som redan ägs av dem som ska betala gatukostnader.
4. Motsätter oss även att kommunen avser att finansiera upprustning av bad och strandpromenad genom uttag av gatukostnadsersättning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning. Frågan har prövats i flera rättsfall med positivt utfall för berörda kommuner.
2. I formell mening är det olika parter som berörs. En fastighetsägare (föreningen) som berörs av inlösen av mark för allmän platsmark och gatukostnadskollektivet som ska finansiera anläggandet av de kommunala anläggningarna och nödvändig markinlösen. Förfarande är därmed förenligt med plan- och bygglagen. Därtill ingår inte längre inlösen av naturmark i kostnadsunderlaget. Se även **Naturmark** ovan.
3. Se punkt 2 ovan.
4. Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget. Se även **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl 1:621

1. Vi vill att släntintrånget från Törnbrinken minimeras.
2. Vi motsätter oss nivån på gatukostnaderna som är orimligt höga.
3. Vi motsätter oss fördelningen av gatukostnader mellan fördelningsområden för gatukostnadsutredningar i sydöstra Boo. Gatukostnadsnivån för fördelningsområde Gustavsvik verkar orimligt högt jämfört med gatukostnad nivåer för andra fördelningsområden inom sydöstra Boo. Vi förstår inte hur indelningen i fördelningsområden, -som under 2018 ändrades delvis-, uppfyller syftet att kommunen ska kunna föreslå så skäliga och rättvisa gatukostnader som möjligt.
4. Andelstalet för vår fastighet som har utfart till Rosbrinken föreslås reduceras eftersom denna gatan inte ingår i planområdet och med detta bedöms fastigheten ha en lägre nytta av åtgärderna som är del i kostnadsunderlaget. Reduceringen föreslår vi vara 50%.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Nacka kommun kommer endast använda de slänter som är nödvändiga. Tyvärr blir det aktuellt med intrång när befintliga vägområdet inte är tillräckligt brett. Detaljprojekteringen har till uppgift att begränsa intrånget till de områden som bedöms som nödvändiga på kvartersmarken.
2. Synpunkten noteras.
3. Gatukostnadsnivån i Gustavsvik är vid granskningen den lägsta i sydöstra Boo. Ändringen som gjordes 2018 gjordes så att fastigheterna i norra delen av Mjöludden-Gustavsviks gård får ta del av den lägre gatukostnad det innebär att det sker en kraftigare förtätning inom Dalvägen-Gustavsviksvägen.

4. Enligt föreslagen fördelningsgrund i både gatukostnadsutredning Gustavsvik och gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet blir summan av andelstalen för fastigheten 2,7. Skulle andelstalet för styckningslotten med utfart till Rosbrinken reduceras i gatukostnadsutredning Gustavsvik, skulle fastigheten tilldelas motsvarande andelstal i gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet. Kommunen föreslår att fastigheten bara ingår i en gatukostnadsutredning och nämligen Gustavsvik, eftersom det är den gatukostnadsutredningen som hänger ihop med detaljplan Mjölkudden-Gustavsviks gård, detaljplanen där fastighetens byggrätt avgörs.

Backeböl I:624

1. Vi anser att kommunens avsikt att belasta de boende med gatukostnader avseende ett eventuellt köp av mark som de boende redan äger avviker från lagen, regeringsformen och Europakonventionen. Vi motsätter oss att detta är budgeterat i gatukostnadsutredningen.
2. Vi noterar att utvecklingen/upprustningen av exempelvis bad och strandpromenad planeras att finansieras via gatukostnader. Detta följer inte kommunens riktlinjer.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Vad det gäller inlösen av mark som är utlagd som allmän platsmark i en detaljplan så innebär regelverket att ersättning för överlåtelsen ska betalas samt att ersättningen kan ingå som en del av gatukostnadsersättningen. Att betala ut ersättningen för de fastigheter som GFF:s är lagfaren ägare för och som är som allmän platsmark följer det regelverk som gäller och kommer därför att ligga fast. Se vidare **Naturmark** ovan.
2. Se **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl I:632

Ser gärna en större förtätning och därmed lägre gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Synpunkten noteras.

Backeböl I:643

1. Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
2. Kommunen borde stå för större del av kostnaden eftersom enskilda fastighetsägare inte kan antas få någon värdeökning på sina fastigheter. Enskilda fastighetsägare kan inte anses dra så stor nytta av vägförbättringarna proportionellt sett mot de föreslagna kostnaderna.
3. Att kommunen granskar noggrant upphandlade kostnader så att saltade fakturor och överdrivna prisbilder inte skall kunna bli godkända av er.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Andelstal** ovan.
2. Se **Andelstal** och **Skattefinansiering**.
3. Synpunkten noteras.

Backeböl I:648

1. Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
2. Om inlösen/släntinträng sker på min fastighet ska ersättning samt återställande bekostas och utföras av kommunen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Andelstal** ovan.
2. Ersättningen för inlösen och släntinträng kommer att ingå gatukostnaden. Arbetet kommer att utföras av Nacka kommuns entreprenör

Backeböl I:659

1. Anser att det inte finns behov av dubbla gång- och cykelbanor och höjd standard på Dalvägen.
2. Emotsätter oss att vi skall betala och anlägga stadsodling på grönt stråk för flerfamiljshus/radhus.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Standard motsvarande uppsamlingsgata (5,5 m körbana och gångbana) ingår i kostnadsunderlaget. Standard därutöver bekostar kommunen.
2. Eventuell stadsodling ingår inte i kostnadsunderlaget och kommer därmed inte att finansieras med gatukostnader.

Backeböl I:662

1. Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
2. Emotsätter oss att vi skall betala och anlägga stadsodling på grönt stråk för flerfamiljshus/radhus.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Andelstal** ovan.
2. Eventuell stadsodling ingår inte i kostnadsunderlaget och kommer inte finansieras med gatukostnader.

Backeböl I:664

1. Jag emotsätter mig fördelningen av vägstnaderna och den finansiering som ligger. Det är orimligt att gatukostnaden ligger på den nivå som den gör och att vägarna skall kosta mer än samma sträcka som för en motorväg.
2. Det är även orimligt att kommunen köper vår mark och lägger kostnaden på oss.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Synpunkten noteras.
2. Se **Naturmark** ovan.

Backeböl I:665

Ändra så att kostnaden för styckning uppkommer då styckning sker oavsett tidsgräns. Det borde gå att indexhöja avgiften år till år.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Nacka kommun följer de regler som finns om gatukostnader i plan- och bygglagen. Se även svaret under **Nytta och värdeökning** ovan.

Backeböl I:666

1. Vi anser att det är felaktigt att vi fastighetsägare ska betala för nytta (som vi har svårt att se) och förväntad värdeökning (som vi inte kan veta). Vi förutsätter att man inte ska behöva betala förrän avstyckning sker eller om fastigheten överlåtes.
2. Vi yrkar på att ett billigare alternativ av vägarna tas fram där större del jämkas med skattekollektivet, och på en jämkning av bad samt strandpromenad då dessa redan finns idag och ej tillför ny nytta.
3. Vi yrkar även det blir samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Nytta och värdeökning** ovan.
2. Standarden hålls på lägsta möjliga nivå. Se även **Skattefinansiering** och **Parkåtgärder** ovan.
3. Se **Andelstal** ovan.

Backeböl I:671

1. Det förklaras aldrig vilken nytta det är som vi som befintliga fastighetsägare i ett stort permanentus kan förvänta oss. Den enda nyttan som brukar återstå är byggrätter. Vi har redan byggt vårt hus och ser alltså ingen nytta med nya gator.
2. Det är en myt att en fastighet ökar i värde vid anslutning till avlopp och av nya gator. Värdeökningen på vår fastighet landar i bästa fall på plus minus noll.
3. Det är fullkomligt ologiskt att fastigheter längs Gustavsviksvägen får ett halverat andelstal. De tillhör samma område och borde därmed hanteras på samma sätt som alla andra.
4. Det är fullkomligt orimligt att fastigheter från andra områden (Mjölkudden) ingår i fördelningsområdet. Dem som inte drabbas av förtätningen borde inte dra vinst av den.
5. Politikerna motiverar gatukostnaderna med att nybyggda flerfamiljshus faktiskt betalar en motsvarande kostnad. Det är en fullkomlig irrelevant jämförelse eftersom köparen tar beslut om bostaden är värd att köpa eller inte – vi blir påtvingade en kostnad. Vi bor redan här och har redan utnyttjat vår byggrätt. Kommer andra områden få en retroaktiv faktura snart.

6. Strandpromenaden och badet ska inte belasta gatukostnaderna.
7. Om det går att bygga gatan utan VA billigare bör den lägre kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna.
8. Ni kommer inte kunna lösa ut vår mark med våra pengar eller utan pengar utan att bryta mot egendomsskyddet.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen gör bedömningen att det är förenligt med svensk och EU:s lagstiftning att ta ut gatukostnadsersättning. Frågan har prövats i flera rättsfall med positivt utfall för berörda kommuner.
2. Värdestegringen för fastigheter kopplat till utbyggnad av kommunalt VA kan kopplas till två mätbara faktorer – minskat behov av reinvestering i enskilda anläggningar och förbättrad vattenförsörjning både avseende säkerställd mängd och kvalitet på vattnet. Enskilda anläggningar har en lägre driftsäkerhet och kortare livslängd än kommunala VA-anläggningar. Kommunalt VA medför därför en värdeökning för anslutna fastigheter. Effekten och värdeökning till följd av upprustade vägar är inte lika lätt att mäta men kan ses som en del av helhetsvärdet för fastigheten. Det är en del av att se om sitt hus och se till att man kan nå det jämförbart med att taket är tätt, dräneringen och värmesystemet fungerande etcetera.
3. Andelstalet för de fastigheter som har utfart till Gustavsviksvägen föreslås reduceras eftersom kommunen redan är väghållare för Gustavsviksvägen. Dessa fastigheter bedöms ha en lägre nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Reduceringen föreslås vara 50% och gälla för befintliga småhusfastigheter.
4. I samband med översyn av utfallet av gatukostnadsutredningarna i Sydöstra Boo gjordes en revidering av uppdelning i fördelningsområden efter avgränsning av respektive vägförening/fastighetsägareförening/samfällighetsförenings områden för att knyta an till dagens fördelning av kostnader för utförande, drift och underhåll av vägarna.
5. Gatukostnader faktureras i de områden där kommunen är huvudman och utför förbättringsåtgärder. Tidigare områden där huvudmannaskapet har tagits över har fakturerats gatukostnader. Och ja, tillkommande förtätningar bidrar till att finansiera vägåtgärderna och avlastar befintliga fastighetsägare en del av kostnaden. Sedan kan man tycka olika om hur mycket och var beroende av var man själv bor och vad man enskilt har för ekonomisk bärkraft.
6. Gatukostnadsutredningen har ändrats till granskningsskedet så att park- och landskapsåtgärder inte längre ingår i kostnadsunderlaget. Se även **Parkåtgärder** ovan.
7. Kostnaderna för att bygga ut VA bärs av VA-kollektivet och påverkar inte vägens konstruktion eller kostnaderna för att bygga vägen. Vägen blir inte dyrare för att VA ska byggas ut samtidigt, tvärt om så kommer vissa kostnader att kunna delas mellan byggnationen av VA och väg, om en samordnad utbyggnad görs, så att det blir något billigare för respektive anläggning.
8. I formell mening är det olika parter som berörs. En fastighetsägare (föreningen) som berörs av inlösen av mark för allmän platsmark och gatukostnadskollektivet som ska finansiera anläggandet av de kommunala anläggningarna och nödvändig

markinlösen. Förfarande är därmed förenligt med plan- och bygglagen. Därtill ingår inte längre inlösen av naturmark i kostnadsunderlaget. Se även **Naturmark** ovan.

Backeböl 1:672

Våra synpunkter överensstämmer med synpunkter från Backeböl 1:624.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Synpunkten noteras. Se svar till Backeböl 1:624 ovan.

Backeböl 1:677

1. Anser att vägarna inte behöver vara så stora i hela området där det endast är villatomter. Endast större vägar i området som uppsamlingsvägar, och större där det finns flerfamiljshus. För att hålla ner gatukostnaderna för de boende i området.
2. Anser även att det är av största vikt att kommunen konkurrensutsätter upphandlingen på vägarna till fler aktörer än endast en.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Standarden hålls på lägsta godtagbara nivå.
2. Upphandlingen av entreprenaden kommer att följa lagen om offentlig upphandling.

Backeböl 1:678

1. Anser att vägarna inte behöver vara så stora i hela området där det endast är villatomter. Endast större vägar i området som uppsamlingsvägar, och större där det finns flerfamiljshus. För att hålla ner gatukostnaderna för de boende i området.
2. Anser även att det är av största vikt att kommunen konkurrensutsätter upphandlingen på vägarna till fler aktörer än endast en.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Standarden hålls på lägsta godtagbara nivå.
2. Upphandlingen av entreprenaden kommer att följa lagen om offentlig upphandling.

Backeböl 1:681

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Backeböl 1:689

Det synes som om vägarna får en lätt överstandard med ert förslag. Det gagnar inte oss eller bidrar till värdeökning, vilket vi inte efterfrågar. Vårt förslag (som borde sänka gatukostnaderna): Ingen koppling Söderled/Kornettvägen, ingen släntinlösen, ingen bergskärning, inte gångbanor, gles och diskret gatubelysning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Standarden hålls på lägsta godtagbara nivå.

Backeböl I:690

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Backeböl I:691

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Backeböl I:696

1. Jag motsätter mig de höga kostnaderna och att vi ska betala vägkostnad. Mitt förslag är att i första hand ska gatukostnaden betalas via skattefinansiering.
2. I andra hand att vi behåller ägandet av vägar och all mark och får då stå för kostnaderna av våra vägar till den standard som vi gemensamt beslutar om.
3. I tredje hand en rättvis kostnad för samtliga fastigheter i området. Jag motsätter mig de höga kostnaderna, 100%, enligt de andelsberäkningar som Nacka Kommun föreslår. Jag vill att en fastighet ska betala en kostnad oavsett kvm storlek, storlek på hus, bygglov eller möjlighet till avstyckning. Likabehandlingsprincipen!
Exploateringsfastigheterna ska ha en andelsberäkning baserat på dess motsvarande exploateringsgrad.
4. Min fastighet har inte tillförts nytta av åtgärderna då det redan finns en existerande, fullt fungerande väg till min fastighet.
5. Var har och vem kan ge garantin för den förväntade värdeökningen? Fastigheter kommer att få en förväntad värdeökning oavsett en avstyckning eller ej! Några kommer möjligtvis till och med att sjunka i värde. De stora husen som redan är byggda kommer också få en förväntad värdeökning, precis som ett mindre hus. Men de större kommer att behöva betala betydligt mindre än de små husen på grund av differentieringen tack vare de olika andelsantalen. Lika för alla, HA!

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering** ovan
2. Kommunen anser att huvudmannaskapet i området bör vara kommunalt, se detaljplan Dalvägen-Gustavsviksvägen.
3. Se **Andelstal** ovan.

4. Se **Nytta och värdeökning** ovan.
5. Se **Nytta och värdeökning** ovan.

Backeböl I:710

Jag röstar på alternativ 1.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:712

1. Vi underkänner Nacka Kommuns bedömning angående uttaget av gatukostnadsersättningen och att detta skulle vara förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet. Vi anser att kommunen borde bära en större del av kostnaden än den som är föreslagen.
2. Köpet av GEF:s mark skall finansieras av skattekollektivet.
3. Vi anser inte att kostnaden står i proportion "till den sammantagna nytta och värdeökning". Det skulle vara väldigt intressant om kommunen kunde påvisa exakta siffror på hur stor del värdeökning vi kommer att få på vårt hus.
4. Vidare anser vi att den kostnadspost som heter Park- och naturmark också är av sådan natur att den skall bekostas av Nacka kommun och inte tas ut som en gatukostnad.
5. Förskolan i detaljplanen anser vi i förhållande till hur mycket trafik den kommer att orsaka har ett alldeles för lågt andelstal.
6. Samordningsvinsten med VA är alldeles för låg. Det vore bra om kommunen kunde presentera dessa siffrorna närmare eller separera i upphandlingen så det går att på ett enkelt sätt följa. Hur har man beräknat denna summa? Vidare vore det bra om kommunen redovisade öppet vilken ersättning/samordningsvinster de får från övriga ledningsägare.
7. Om man ändrat körbanebredderna från 4,5m till 3,5m med mötesplatser för några mindre gator, och med tanke på hur ofantligt dyrt man bygger. Är det då inte konstigt att detta påverkat Gatukostnaden ned i kostnad? Det tycker iallafall vi.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering** ovan
2. Se **Naturmark** ovan.
3. Se **Nytta och värdeökning** ovan.
4. Se **Parkåtgärder** ovan.
5. Synpunkten noteras
6. För att bedöma vad som ska byggas ut och kostnader för detta har ett förfrågningsunderlag tagits fram (så kallad detaljprojektering). Gemensamma kostnader i förfrågningsunderlaget fördelas normalt utifrån enskilda kostnader i förfrågningsunderlagets mängdförteckning. Förfrågningsunderlaget kommer att ligga till grund för upphandling av entreprenaden och underlaget kommer då att bli tillgänglig (allmän handling).

7. Det skulle sannolikt innebära en viss besparing. Att bygga upp en fungerande väg handlar inte bara om bredden utan även att till exempel säkerställa underbyggnaden är korrekt utförd och att det finns tillräckliga diken som avvattnar vägkroppen. Kostnaden för anläggandet och materialet för anläggningarna är endast en del av kostnaden för att handla upp och driva en entreprenad.

Backeböl 1:713

1. Vi underkänner Nacka Kommuns bedömning angående uttaget av gatukostnadsersättningen och att detta skulle vara förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet. Vi anser att kommunen borde bära en större del av kostnaden än den som är föreslagen.
2. Köpet av GEF:s mark skall finansieras av skattekollektivet.
3. Vi anser inte att kostnaden står i proportion "till den sammantagna nytta och värdeökning". Det skulle vara väldigt intressant om kommunen kunde påvisa exakta siffror på hur stor del värdeökning vi kommer att få på vårt hus.
4. Vidare anser vi att den kostnadspost som heter Park- och naturmark också är av sådan natur att den skall bekostas av Nacka kommun och inte tas ut som en gatukostnad.
5. Förskolan i detaljplanen anser vi i förhållande till hur mycket trafik den kommer att orsaka har ett alldeles för lågt andelstal.
6. Samordningsvinsten med VA är alldeles för låg. Det vore bra om kommunen kunde presentera dessa siffrorna närmare eller separera i upphandlingen så det går att på ett enkelt sätt följa. Hur har man beräknat denna summa? Vidare vore det bra om kommunen redovisade öppet vilken ersättning/samordningsvinster de får från övriga ledningsägare.
7. Om man ändrat körbanebredden från 4,5m till 3,5m med mötesplatser för några mindre gator, och med tanke på hur ofantligt dyrt man bygger. Är det då inte konstigt att detta påverkat Gatukostnaden ned i kostnad? Det tycker iallafall vi.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se svar till Backeböl 1:712.

Backeböl 1:717

1. Ni beskriver att detaljplanen möjliggör styckning men är inte tvingande. Vi kan skjuta på det i 10-år men sedan skall vi betala de framtagna gatukostnaderna samt eventuellt även för vatten, vad gäller?
2. Vi har bott permanent i området sedan 1999 och vill såklart ha samma andelstal även om vårt hus klassas som fritidshus. Helt felaktigt enligt oss.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Gatukostnadsavgiften för den tillkommande tomten faktureras först tio år efter vägarnas färdigställande om avstyckningen inte görs. Om avstyckningen av fastigheten genomförs tidigare än inom tio år från gatornas färdigställande så faktureras avgiften i samband med det.. VA-anläggningsavgift för

avstyckningsfastigheten betalas när avstyckningen genomförs och fastigheten ansluts till VA-anläggningen. Det kan ske senare än efter tio år.

2. Se **Andelstal** ovan.

Backeböl 1:721

Ger positivt besked till gatukostnadsersättningen enligt alternativ 2.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl 1:722

Fel andelstal är uppgivet för fastigheten.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Fastigheten Backeböl 1:722 berörs av områdesbestämmelser 21 som begränsar bygggrätten till 75 kvadratmeter. Innan områdesbestämmelserna vann laga kraft fick fastigheten bygglov för att återuppföra ett fritidshus som brunnit ned. Fastigheten ska fortsättningsvis ha andelstal för fritidshus.

Backeböl 1:724

1. De gatukostnader kommunen planerat ta ut av oss fastighetsägare är alldeles för hög. Kommunen bör bekosta en betydligt större del av vägarna och park- och naturmark i sin helhet
2. Kostnader för att anlägga VA belastar gatukostnaderna till stor del, vilket är fullkomligt oacceptabelt. Även eventuella ersättningar från andra ledningsägare skall självklart också dras bort från den totala gatukostnaden.
3. Förskolan har, med all den trafik den kommer att generera, fått ett alldeles för lågt andelstal.
4. Köp av mark kan inte finansieras genom att höja gatukostnaderna. Mark som skall lösas in skall i sin helhet bekostas av skattekollektivet.
5. Att antalet bostäder ökat kraftigt verkar inte ha påverkat kostnaden per fastighet i särskilt stor utsträckning.
6. Vi motsätter oss de andelstal som belastar vår fastighet. Andelstalet bör vara lika för alla fastigheter för enbostadshus, även nybildade.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering**, **Naturmark** och **Parkåtgärder** ovan.
2. För att bedöma vad som ska byggas ut och kostnader för detta har ett förfrågningsunderlag tagits fram (så kallad detaljprojektering). Gemensamma kostnader i förfrågningsunderlaget fördelas normalt utifrån enskilda kostnader i förfrågningsunderlagets mängdförteckning. Enskilda kostnaderna för Nacka kommun, Nacka vatten och avfall AB och ledningsägare är separerade i mängdförteckningen. Förfrågningsunderlaget kommer att ligga till grund för upphandling av entreprenaden och underlaget kommer då att bli tillgänglig (allmän handling).

3. Synpunkten noterad.
4. Se **Skattefinansiering** ovan.
5. Se **Andelstal** ovan
6. Se **Andelstal** ovan

Backeböl 1:725

Fastighetsägaren förordar alternativ 2

Exploateringsenheten Nackas svar:
Se **Alternativ** ovan.

Backeböl 1:757

1. Vi underkänner Nacka Kommuns bedömning angående uttaget av gatukostnadsersättningen och att detta skulle vara förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.
2. Köpet av GEF:s mark skall finansieras av skattekollektivet.
3. Vi anser inte att kostnaden står i proportion "till den sammantagna nytta och värdeökning". Det skulle vara väldigt intressant om kommunen kunde påvisa exakta siffror på hur stor del värdeökning vi kommer att få på vårt hus.
4. Vi anser att kommunen borde bära en större del av kostnaden än den som är föreslagen.
5. Vidare anser vi att den kostnadspost som heter Park- och Naturmark också är av sådan natur att den skall bekostas av Nacka Kommun och inte tas ut som en Gatukostnad.
6. Förskolan i detaljplanen anser vi i förhållande till hur mycket trafik den kommer att orsaka har ett alldeles för lågt andelstal.
7. Samordningsvinsten med VA är alldeles för låg. Det vore bra om kommunen kunde presentera dessa siffrorna närmare eller separera i upphandlingen så det går att på ett enkelt sätt följa. Hur har man beräknat denna summa?
8. Vidare vore det bra om kommunen redovisade öppet vilken ersättning/samordningsvinster de får från övriga ledningsägare.
9. Om man ändrat körbanebredden från 4,5m till 3,5m med mötesplatser för några mindre gator, och med tanke på hur ofantligt dyrt man bygger. Är det då inte konstigt att detta påverkat Gatukostnaden ned i kostnad? Det tycker iallafall vi.

Exploateringsenheten Nackas svar:
Se svar till Backeböl 1:712.

Backeböl 1:759

1. Vi anser att avstyckning måste vara ett valfritt alternativ. Idag är vi tvingade att stycka av vår tomt, visserligen måste inte gatukostnader betalas förrän efter en viss tid, men valmöjligheterna är ändå kraftigt beskurna eftersom betalning slutligen kommer att krävas av oss som fastighetsägare.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Synpunkten noteras.

Backeböl I:761

1. Jag emotsätter mig fördelningen av vägkostnaderna och den finansiering som ligger. Det är orimligt att gatukostnaden ligger på den nivå som den gör och att vägarna skall kosta mer än samma sträcka som för en motorväg.
2. Det är även orimligt att kommunen köper vår mark och lägger kostnaden på oss.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Skattefinansiering** ovan.
2. Se **Naturmark** och **Parkåtgärder** ovan.

Backeböl I:765

Vi anser att förslag alternativ 1 (lägre förtätning) ska gälla för Dalvägen-Gustavsviksvägen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:766

Jag tillstyrker förslaget med den högre förtätningen. Men det skall med enfaset poängteras att kostnaderna för gatubyggnaden måste hållas under lupp och inte tillåtas ”smittas” av kostnader för andra aktiviteter och på ett sätt som tål ytterligare granskningar.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Synpunkten noteras. Se **Alternativ** ovan.

Backeböl I:779

1. Vi har en synpunkt på de höga gatukostnader som vår fastighet behöver bära i relation till vad som kan byggas. Summan är orimligt hög i förhållande till hur många boarekvadratmeter som kan få bebyggas på vår fastighet. Andelstalet bör justeras neråt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Skattefinansiering** och **Andelstal** ovan.

Backeböl I:782

1. Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.
2. Vi vill att Gustavsviks båtklubb inte belastas alls av vägavgift.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Se **Andelstal** ovan.
2. Synpunkten noteras.

Backeböl I:784

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Backeböl I:786 Urklipp från Tinas PM 2020-01-29

Vill ha samma andelstal för småhus, mellan samt småhus, stort. Detta då de flesta fastighetsägare redan är permanentboende i området och betalat samma avgift till vägföreningen samt även skatt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se **Andelstal** ovan.

Backeböl I:789

Nyttan som vi som fastighetsägare får är att vi får bredare gata och asfalt på gatan utanför dörren, vilket ej står i proportion till den kostnad som kommer tas ut. Vi yrkar att denna kostnad skall justeras ned till en acceptabel nivå som representerar den faktiska nyttan. Ni nämner värdeökning vilket vi har svårt att relatera till gatukostnaderna. Kommer Nacka kommun lämna någon form av garanti att fastighetens värde ökar på den just nu sjunkande marknaden och hur ser denna i så fall ut? Vore tacksam om ni redogör hur fördelningen av gatukostnaden är mellan nytta och värdeökning för fastighetsägaren. Vi anser att den del av gatukostnaden som avser värdeökning skall betalas först den dag som värdeökningen realiserar, det vill säga när fastigheten säljs.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Hur gatukostnaden kommer att påverka marknadsvärdet för enskilda fastigheter har Nacka kommun inte möjlighet att bedöma i gatukostnadsutredning. För allmän information se **Skattefinansiering, Andelstal** och **Nytta och värdeökning** ovan.

Backeböl I:793

1. Bussgatan behöver inte vara mer än 10 meter. Och vill kommunen dra en stor väg på Dalvägen så bör kommunen betala den med skattepengar.
2. Nacka kommun borde stå för merkostnaderna för vägar.
3. Andelstal för dagis och radhus är 1.0. Jag betalar två gånger avgiften.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen bekostar standardskillnaden mellan uppsamlingsgata (5,5m körbana + gångbana) och bussgata.
2. Enligt kommunens riktlinjer ska fastighetsägarna betala gatukostnader. Ett kostnadstak sätts i samband med beslut om granskning av gatukostnadsutredningen som skyddar fastighetsägarna från kostnadsökningar.

3. Andelstalet är 1,0 **per 100 kvm BTA**. Storleken på en radhuslägenhet är ungefär 200 kvm BTA i snitt, dvs andelstalet är ca 2,0.

Backeböl 1:818

1. Det framgår av gatukostnadsutredningen att de fastighetsägare på Bergholmen som har båtplats i båtklubben och således kommer att utnyttja vägnätet kommer att få betala vägnätets nyttjande genom sin båtplats.
2. Bergholmens fastighetsägare har redan ett vägnät som räcker och parkeringsplatser i anslutning till båtklubben.
3. Bergholmen nås via båt som kan utgå från båtklubb som inte omfattas av detaljplan.
4. Den begränsade nedsättningen till andelstalet 0,4 är oskäligt.
5. Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från oskäliga föreslagna gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Andelstalet kommer justeras till 0,2. Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.

Backeböl 1:819

1. Det finns inget som talar för att upprustningen på fastlandet skulle innebära en presumtiv värdeökning av fastigheterna på Bergholmen.
2. Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Andelstalet kommer justeras till 0,2. Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.

Backeböl 1:820

1. I relation till de permanentboende är nyttan av de planerade förbättringarna för de fritidsboende på Bergholmen mycket marginell och motiverar inte andelstalet 0,4 ställt mot deras 0,6.
2. Vi utnyttjar enbart Gustavsviksvägen och backen ner till hamnen vid Gustavsvik brygga och vi rör oss i vår avgränsade och beskurna del av planområdet, en gång kallad "Gustavsviks holme".
3. Eftersom vi måste dra upp våra farkoster mellan höst och vår för förvaring på land eller på varv så i realiteten används fastigheterna i huvudsak under ett antal sommarveckor.
4. Andelstal oskäligt hög i förhållande till den nytta det begränsade utnyttjandet medför.
5. Yrkar att andelstalet sänks ner till 0.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Andelstalet kommer justeras till 0,2. Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.

Backeböl 1:821

1. Önskar att fastigheten befrias från gatukostnader eller i vart fall att andelstalet sänks till en rimlig nivå. Fastighetsägaren föreslår ett andelstal om maximalt 0,05.
 - Kommunen kommer erbjuda fastighetsägarna på Bergholmen en parkeringsplats men menar att för fastighetsägaren är en sådan parkeringsplats endast värdefull om den kopplas till en garanterad möjlighet att transportera sig med båt till ön
2. Önskar att Backeböl 1:3 helt befrias från eventuella gatukostnader.
3. Anser att fastigheten inte på något sätt kommer att ha nytta av de åtgärder som kommunen förslår.
4. Fastigheten bör exkluderas från fördelningsområdet, eftersom
 - a. Pricka all privatmark kommer att sänka eller i bästa fall bibehålla värdet på fastigheten.
 - b. Bergholmen kommer inte få ta del av de fördelar som följer av rinnande vatten och tillgång till avlopp.
 - c. En uppställningsplats för soptunnor som kommun.
5. Fastighetsägarna på Bergholmen kommer i egenskap av medlemmar i båtklubben Gustavsvik har nytta av vägarna från Värmdöleden till klubbens parkeringsplats.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Andelstalet kommer justeras till 0,2. Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.
2. Fastigheten ligger inom fördelningsområdet men ingår inte i någon kategori och tilldelas därför inte något andelstal.
3. Bedömningen som gjorts i gatukostnadsutredningen är att fastigheterna på Bergholmen har nytta av detaljplanen och ombyggnaden av vägnätet i och med att parkeringsplats på land säkras för fastigheterna, vilket saknas idag.
4. I och med tillskapande av parkeringsplatser för fastigheten på landsidan är det rimligt att fastigheten ingår i fördelningsområdet.
5. Båtklubben har ingen parkeringsplats. Parkeringsplatser kommer att säkras för fastigheterna på Bergholmen.

Backeböl 1:822

Yrkar att kommunen befriar fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader. Vi begär ändring av tilldelad gatukostnad. Vi ställer oss frågande inför andelstalet 0,4 – vi tillbringar ca sex veckor och lika många helger per år på ön. Vårt hus har varken rinnande vatten eller avlopp. Det är en orimligt hög kostnad då Bergholmen inte berörs av den planerade utbyggnaden av vatten och avlopp. Önskar att befria fastighetsägaren helt från föreslagna gatukostnader

Exploateringsenheten Nackas svar:

Andelstalet kommer justeras till 0,2. Fritidshusfastigheterna belägna på Bergholmen föreslås bära ett betydligt lägre andelstal än övriga småhusfastigheter inom fördelningsområdet. Det ges inte möjlighet till permanentboende på ön och fastigheterna har endast i begränsad omfattning nytta av det lokala vägnätet i Gustavsvik. Den största nyttan för ägare av fastigheter på Bergholmen är att de kan använda vägarna för resor till och från sina p- och bryggplatser. Besöksfrekvensen bedöms bli begränsad.



INFORMATIONSMATERIAL

Mer om gatukostnader

Exploateringsenheten Nacka, februari 2020

Bilaga 5 till granskningshandlingarna för gatukostnadsutredning Gustavsvik

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	3
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	3
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	3
1.3	Kommunens arbete med gatukostnader	4
2	Fördelningsområde	5
2.1	Inledning.....	5
2.2	Hur avgränsas fördelningsområdet?	5
3	Kostnadsunderlag.....	6
3.1	Inledning.....	6
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	6
3.2.1	Jämkning.....	7
3.2.2	Entreprenadindex för uppräknig av gatukostnadstak	7
3.2.3	Fördelning av kostnader mellan gata och VA.....	9
4	Fördelningsgrund	10
4.1	Inledning.....	10
4.2	Kategorisering	10
4.2.1	Kostnadsberäkning per fastighet	11

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

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 äganderättskyddet och egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar normalt gatu- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till.

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i ett specifikt projekt, redogörs för i en gatukostnadsutredning.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om uttag av gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

I.3 Kommunens arbete med gatukostnader

Nacka kommun har tagit ut ersättning för gatubyggnadskostnader sedan 1960–70-talet. Kommunfullmäktige tog på 1980-talet beslut om att kommunen ska ta ut gatukostnadsersättning inför den äldre plan- och bygglagens ikraftträdande. I samband med detta delegerades ansvaret för gatukostnadsfrågor till kommunstyrelsen. Fram till 2005 tog Kommunstyrelsen ställning till frågan om gatukostnadsersättning i varje enskilt projekt. Den 3 april 2006 (§ 58) fastställde kommunstyrelsen en gatukostnadspolicy, som reviderades den 25 mars 2013 (§ 75). Den 4 april 2016 (§ 128) beslutade kommunstyrelsen att anta riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som ersätter tidigare gatukostnadspolicys.

Arbetet med uttag av gatukostnadsersättning är många gånger komplext och innehåller ofta flertalet svåra avvägningar. Ett uttag av gatukostnadsersättning innebär att fastighetsägare ska påföras en kostnad som står i proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av gatu- och anläggningsarbeten. Inte sällan uppkommer diskussioner om kommunens nyttobedömning mellan fastighetsägare och kommunen och om hur kommunens uttag av gatukostnadsersättning förhåller sig till äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

2.2 Hur avgränsas fördelningsområdet?

Fördelningsområdet följer oftast detaljplanegräns, men kan också utgöra ett självständigt avgränsat område. Fördelningsgrunden anpassas efter vilka fastigheter och anläggningar som ingår i fördelningsområdet. Vissa fastigheter i angränsande områden har delvis nytta av de åtgärder som utförs och på motsvarande sätt har fastigheterna inom fördelningsområdet delvis nytta av åtgärder som utförs inom ett annat område. Varje delplaneområde ska bära sina egna kostnader när de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator.

De investeringar som görs kan även avse till exempel lekparken och enklare strandpromenader. Eftersom fastighetsägarna endast ska stå kostnaderna för den standard som krävs för områdets egna behov kan full kostnadstäckning endast uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nytta av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. När ett område består av delprojekt som pågår samtidigt, kommer åtgärder genomföras inom alla ingående delprojekt, men som hela området har nytta av. Istället för att en fastighet ingår i flera gatukostnadsutredningar och betalar gatukostnadsersättning flera gånger, ingår fastigheterna i en gatukostnadsutredning. Om de åtgärder inom vardera projekt som är till nytta för hela området är jämförbara behöver inget uttag mellan delområden ske. Vid val av avgränsning av fördelningsområdet prioriterar kommunen samordning med detaljplanprocessen.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövts. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader finansieras genom anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

3.2.1 Jämkning

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iakttas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdes behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för "buss-funktionen" i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, kan kostnaderna under vissa förutsättningar jämkas. Jämkningsen sker helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.2.2 Entreprenadindex för uppräkningsindex av gatukostnadstak

I de gatukostnadsutredningar som har ett gatukostnadstak ska en indexjustering av fördelningsområdets totalbelopp göras enligt kommunstyrelsens beslut den 17 september 2012 (§ 245). Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tildelningsbeslut för entreprenör. För aktuellt index, se www.entreprenadindex.se. Fördelningen av Entreprenadindex med januari 2011 som bas ska se ut på följande sätt:

Entreprenadindex 200 vägentreprenader

Fördelning

Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m 30 %

Grupp 231 Överbyggnad m.m. 40 %

Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar 30 %

På Entreprenadindex hemsida finns en beskrivning på hur indexuträkning görs.

Exempelberäkning

1. Beslut om granskning av gatukostnadsutredning (kostnadstaket fastställs):
december 2011
2. Tilldelningsbeslut av entreprenör (kostnaden för åtgärderna fastställs):
maj 2016
3. Entreprenadindex för de olika grupperna och datumen sammanställs:

Index	Andel	Entreprenadindex	
		2011 dec	2016 maj
Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m	0,3	103,2	107,9
Grupp 231 Överbyggnad m.m.	0,4	102,7	108,9
Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar	0,3	114,4	80,5

4. Procentuell förändring för vardera grupp beräknas genom att dividera index för maj 2016 med index för december 2011, exempel Grupp 211:
 $\% \text{ ökning} = 107,9/103,2 = 1,04554 = 4,55 \%$
5. Den procentuella förändringen för vardera grupp viktas med andelen, exempel Grupp 211:
 $\% \text{ andel} = 1,04554 * 0,3 = 0,31366$
6. De andelsviktade indexförändringarna läggs samman:
Sammanlagd indexjustering = 0,314 + 0,424 + 0,211 = 0,949 = 95 %

Index	Andel	Entreprenadindex			% andel
		2011 dec	2016 maj	% ökning	
Grupp 211	0,3	103,2	107,9	1,04554	0,31366
Grupp 231	0,4	102,7	108,9	1,06037	0,42415
Grupp 241	0,3	114,4	80,5	0,70367	0,21110
Sammanlagd indexjustering					0,94891

Mellan december 2011 och maj 2016 har alltså valt index sjunkit med 5% vilket innebär att gatukostnadstaket sänks med 5%.

3.2.3 Fördelning av kostnader mellan gata och VA

Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget och därmed inte i gatukostnaderna. Att förlägga VA-ledningar i vägområdet ställer normalt inte högre krav på gatan än vad som hade gjorts annars. VA-kollektivet bekostar sin del av utbyggnaden, det vill säga VA-anläggningen, och tar del av kostnaderna för den del av vägutbyggnaden som är nödvändig för VA-anläggningen.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Samordningsvinsten beräknas för en normalsektion och dras av från kostnaderna för gata i kostnadskalkylen.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningsområden.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

4.2 Kategorisering

Vanligtvis kategoriseras fastigheterna inom fördelningsområdet i fastighetstyper. Kategorierna anpassas efter förutsättningarna i projektet, men följande kategorier är vanligt förekommande:

- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 150 kvm – ”Permanenthushus”, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 75 kvm – ”Fritidshus”, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet, obebyggd, andelstal 1,0
- Tillkommande fastighet, fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. Att fastigheters tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Vid kategoriseringen av fastigheterna och för att avgöra fastighetstyp är utgångspunkten vanligtvis planbestämmelser och beviljade bygglov vid tidpunkten för antaget start-PM för projektet. Tillkommande byggrätter, till exempel möjlighet att stycka en fastighet, bedöms utifrån den nya detaljplanens bestämmelser.

4.2.1 Kostnadsberäkning per fastighet

Kostnadsberäkningen görs på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

En exempelberäkning. Det totala kostnadsunderlaget uppgår till 50 000 000 kronor, summan av andelstalen för alla fastigheter inom fördelningsområdet är 300 och andelstalet för aktuell fastighet är 0,6. Då ser beräkningen ut som följer:

$$100\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{300} \times 0,6$$

Gatukostnadsersättningen beror dels på totalkostnaden, dels på summan av andelstalen och dels på det egna andelstalet. Att en annan kategori får ett annat andelstal påverkar alltså även den egna gatukostnadsersättningen eftersom summan av andelstalen förändras. Exempel: Summan av andelstalet minskar till 250.

$$120\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{250} \times 0,6$$

För de kategorier som gatukostnadsersättningen beräknas utifrån byggrätten i planförslaget (BTA), ser beräkningen ut på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \frac{\text{Andelstal} \times \text{BTA}}{100}$$

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

