



ANTAGANDE

KFKS 2017/77

Projekt 9434

Granskningsutlåtande, bilaga 5

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, maj 2020

Inledning

Förslag till gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet i Boo har upprättats. Granskning av gatukostnadsutredningen pågick under tiden 5 november till 15 december 2019. Alla granskningshandlingar fanns tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida. Samtliga berörda fastighetsägare har underrättats brevlades om granskningen. Dessutom har kungörelser publicerats i Svenska dagbladet och Dagens nyheter.

Under granskningstiden pågick även granskning 2 om förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskilt granskningsutlåtande som utgör en planhandling till antagandehandlingarna av detaljplanen.

Under granskningstiden har synpunkter från 24 fastigheter (21 fastighetsägare) inkommit. Synpunkterna berör både gatukostnadsutredningen och kommunens gatukostnadsutttag generellt. Ett par av de inkomna synpunkterna berör inte gatukostnadsutredningen. Efter granskningstiden har komplettering till synpunkter inkommit från några fastighetsägare. Inkomna synpunkter har inte föranlett några förändringar av gatukostnadsutredningen.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från fastighetsägare under granskningstiden

Backeböl 1:7

Den nya gångvägen som var planerad att gå från Fiskebovägen till gångvägen Kustvägen-Badplatsen finns inte längre med i förslaget. I omfattningsbeskrivningen finns andra stigar och gångvägar nämnda, men inte denna. Eftersom gångvägen ska flyttas från marken vid vattnet till mark mellan fastigheterna Backeböl 1:500 och 1:749 är det viktigt att kostnaden för byggnationen av gångvägen kommer med i planen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Gångvägen mellan Fiskebovägen och "badvägen" finns kvar oförändrad i framtagna projektering och kostnadskalkyl samt i omfattningsbeskrivningen. Kostnaden för att bygga gångvägen belastar dock inte gatukostnaderna. *Se även planenhetens granskningsyttrande 2 för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

Kommunens notering: Fastigheten Backeböl 1:7 är en av de fastigheter som idag utgör allmänna anläggningar, såsom vägar, park- och naturmark.

Backeböl 1:194

Fastigheten ingår inte i detaljplan Solbrinken-Grundet och ska enbart vara ersättnings-skyldig vid kostnader inom DP235. Bestämmelser under PBL kap 6. Genomförandet av detaljplaner avser endast område för detaljplan. 6 kap 24 § kan därmed endast tillämpas för område inom aktuellt förslag till detaljplan. Det skall därför inte finnas något ansvar för oss att ersätta Nacka kommun för gatukostnadsersättning.

Vidare redogör fastighetsägaren för olika förslag angående fastighetens anslutningsväg som i förslag till detaljplan anges som kvartersmark.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen delar inte uppfattningen att PBL 6 kap 24 § enbart kan tillämpas för fastigheter inom planområdet. Sjätte kapitlet avser kommunens genomförande på allmän plats, vilket gatukostnadsutredningen också handlar om. Enligt PBL ska de fastigheter som har nytta av åtgärderna ingå i fördelningsområdet för gatukostnaderna, vilket inte är begränsat till detaljplaneområdet. Planområde och fördelningsområde för gatukostnader behöver alltså inte vara identiska. Backeböl 1:194 har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget eftersom fastigheten har direkt anslutning till gata som rustas upp. För anslutningen till fastigheten finns idag servitut lokaliserat inom planområdet och motsvarande markområde förslås i detaljplan bli möjligt att reglera in i fastigheten. Därför ingår fastigheten i fördelningsområdet.

Vad gäller ersättningsskyldighet inom DP235 verkar fastigheten inte ha bidragit till några kostnader där (eller i alla fall i lägre utsträckning än andra fastigheter), eftersom topografin är sådan att utfart ej kan ske från fastigheten till Eriksviks vägområde. Det är därför skäligt att fastigheten ingår i fördelningsområdet i gatukostnadsutredning Solbrinken-Grundet.

Fastigheten betalar även vägavgift till Baggenshöjdens vägförening eftersom det är där utfartens ordnats. Övriga fastigheter inom Baggenshöjdens område ingår i fördelningsområdet och det är därför skäligt att även Backeböl 1:194 ingår. Kommunen har i samband med planprocessen informerat fastighetsägaren om dennes kommande alternativ för utfarten kopplat till förslag till detaljplan, tex möjlighet att göra tillköp av mark.

Backeböl 1:197

Undrar om det stämmer att fastigheten vid erläggandet av gatukostnaden inte längre kommer ingå i den vägförening som den nu ingår i.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Ja, det kommer bli möjligt att gå ur vägföreningen. De fastigheter som vill bli utlyfta ur vägföreningen kommer att bli det vid en lantmäteriförrättning, som kommer att göras när den nya detaljplanen vunnit laga kraft och allmän plats löses in av kommunen. Vägföreningens förvaltningsområde kommer då att ändras och när berörd vägsträcka lyfts bort finns det inte längre någon skyldighet för fastighetsägaren att ingå i vägföreningen. Kommunen kommer därför yrka på att fastigheter som betalar gatukostnader inte längre ska ingå i vägföreningen. Fastighetsägaren måste dock själv medverka vid förrättningen för att utträdet ska verkställas.

Backeböl 1:374

1. Bakgrundsredogörelse utan yrkanden.
2. En del av trafiken i området genereras inte av fastigheter inom området. Vi yrkar att kostnadsunderlaget minskas med minst 15% så att skattekollektivet som helhet får svara för den del av gatukostnadsinvesteringarna som motsvarar den trafik som inte genereras inom detaljplaneområdet. Om vårt yrkande angående andelstal för förskolan (4.) inte accepteras yrkar vi minst 20% som en generell jämkning.
3. Underlaget för gatukostnader borde minskas så att skattekollektivet som helhet får svara för de gatukostnader som motsvarar ”rabatten” för Småhus, stort+VA.
4. Vi yrkar att andelstalet för förskolan sätts till 0,6 * antalet inskrivna förskolebarn.
5. Vi yrkar att gatukostnaden för båtklubben sätts ner till att motsvara 0,05 andelar per externt uthyrd bryggplats.
6. Kostnaden för att bredda backen och anlägga gångbana på del av Boo strandväg som ligger utanför planområdet ska skiljas ut från underlaget för gatukostnader och antingen belasta skattekollektivet eller betalas av nuvarande ägare av vägen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Baggensviks tomtägarföreningen har i yttrandet hänvisat till fastigheten Backeböl 1:375, kommunen har tolkat det som en felskrivning eftersom föreningen äger fastigheten Backeböl 1:374.

1. Ingen kommentar.
2. Svar från samråd på liknande yrkande i kursivt: *En sådan generell jämkning är inte aktuell. Att vägarna är öppna för allmän trafik påverkar inte bedömningen att standarden är för områdets behov och att det är fastigheterna som har utfart till vägarna som byggs om som ska ingå*

i fördelningsområdet. Att genomförandet av detaljplanen Solbrinken-Grundet skulle kunna innebära ökad trafik inom området påverkar inte gatukostnadsutredningen. Angående förskolan se svar under punkt 4.

3. Att en kategori av fastigheter har lägre nytta än en annan ska inte ses som att kommunen ger ”rabatt”. Fastigheterna som tillhör kategori Småhus, stort+VA har nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget och det är därför uteslutet att jämka deras gatukostnader med skattemedel.
4. Andelstalet måste vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten. Hur många barn som går på förskolan idag, eller vid faktureringsstillfället, är inte en lämplig parameter att fördela gatukostnader efter. Utgångspunkten bör vara det detaljplanen reglerar, i detta fall byggrätten för förskola.
5. Andelstalet måste vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten/markens användning. Hur många båtplatser som fastighetsägaren/föreningen iordningställer och upplåter på tillgängligt bryggområde är därför inte en lämplig parameter att fördela gatukostnader efter. Utgångspunkten bör vara det detaljplanen reglerar, i detta fall bryggområdets storlek. Det är inte heller möjligt för kommunen att på ett oberoende sätt kontrollera hur många båtplatser som hyrs ut externt. Det är dessutom en parameter som troligtvis varierar över tid. Det är därför inte lämpligt att fördela gatukostnaderna efter antal båtplatser som hyrs ut externt.
6. Boo strandväg planeras för att ha en uppsamlingsfunktion i vägnätet för sydöstra Boo. För att uppnå god trafiksäkerhet i backen kan inte väg och gångbana sluta i liv med Baggensviks område. Kommunen har därför valt att införliva backen ned till Liljevalchsvägen i planområdet och utföra breddning och iordningsställande av gångbana även denna sträcka till korsning där sikten är god samt vägval och vändmöjlighet finns. Det är främst området söder om Liljevalchsvägen som har nytta av dessa förbättringar och det är därför skäligt att åtgärderna ingår i kostnadsunderlaget.

Kommunens notering: Fastigheten Backeböl 1:374 är en av de fastigheter som idag utgör allmänna anläggningar, såsom vägar, park- och naturmark.

Backeböl 1:411

1. Punkten i yttrandet avser ej gatukostnadsutredningen.
2. Punkten i yttrandet avser ej gatukostnadsutredningen.
3. När det gäller gatukostnadsersättningen/bostad- Vår fastighet klassas som "mellan" och jag undrar om detta även gäller om man bor i huset permanent? Vi har sedan köpet av vårt hus bott här permanent, renoverat, byggt ut och gjort omfattande och betydande markarbete på tomten. Förstår att byggrätten kan komma att ändras om detaljplanen vinner laga kraft men kan väl trots allt inte vara det enda skälet om befintlig byggnad redan är "attraktiv" med både hus/tomt, och där vi redan bidragit med x antal tusen/miljoner till ett attraktivare område?

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. *Besvarat separat.*
2. *Besvarat separat.*
3. Klassificeringen tar inte hänsyn till om man bor permanent på fastigheten. Inom kategori ”småhus mellan” är det stor spridning på standarden (gäller alla småhuskategorier). Många har investerat i sina byggnader och tomter, medan andra

fastigheter fortfarande används som fritidshus. Det är nyttan av den nya detaljplanen som utgör underlag för kategoriseringen. Enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning är det tidpunkten vid projektets start-PM som ska användas vid kategoriseringen.

Backeböl I:416

1. Vi har fått andelstal 0,8 tilldelat till vår fastighet. Vi ställer oss frågande om det är korrekt då nyttan med den nya byggrätten är mindre än vad som beskrivs för detta andelstal.
2. Att fördela kostnader för de andelstal som är mindre än genomsnittet på övriga fastighetsägare kan inte vara rimligt och det inte varken rättvist eller skäligt för fastighetsägarna, dessa kostnader skulle bekostas av kommunen via skattekollektivet. Fastighetsägarna blir med dessa extra kostnader inte behandlade med lika förutsättningar. Om vi nu skall belastas med gatukostnader som vi i tidigare skrift ställer oss emot, så är det väl meningen att vi belastas med kostnader som grundar sig på andelstal som tagits fram under ”rättvisa och skäliga grunder” för fastighetsägarna?

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Fastigheten tillhör kategori *Småhus, litet* med andelstal 0,8 eftersom fastigheten ligger inom byggnadsplan 165 med en byggrätt på 45 kvm. Vid kategoriseringen har kommunen avsiktligt inte tagit hänsyn till befintlig byggnadsarea. Även om huvudbyggnaden är större än 45 kvm innebär den begränsade byggrätten att byggnaden är planstridig och att det till exempel inte skulle vara möjligt att återuppföra byggnaden efter en brand. Nyttan för en sådan fastighet med den nya detaljplanen är alltså större än för en fastighet som inte har samma begränsning i byggrätt och det är skäligt att denna större nytta reflekteras i andelstalet.
2. Gatukostnader ska fördelas efter nytta. Fastigheter som har större nytta betalar en större andel än fastigheter som har lägre nytta. Det är en grundläggande princip i alla gatukostnadsutredningar. Enligt kommunens riktlinjer ska fastighetsägarna betala för den vägstandard som krävs för områdets behov. Olika kategorier har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget. Kategorierna får därför olika andelstal för att gatukostnadsfördelningen ska bli skälig och rättvis.

Backeböl I:443

Yttrandet avser inte gatukostnadsutredningen. *Se planenhetens granskningsyttrande 2 för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

Backeböl I:452 och I:619

Representanter för fastigheterna har inkommit med yttranden under och efter granskningstiden som sammanfattas enligt nedan:

De föreslagna fördelningstalen för radhus och flerbostadshus leder till mycket höga kostnader som är 5-10 gånger högre i jämförelse med liknande projekt och som inte går att jämföra med liknande utvecklingar i Stockholmsområdet. Nuvarande nivåer i gatukostnadsutredningen kan inte accepteras. Kommunen måste se över fördelningen av kostnader mellan den allmänna kommunala budgeten och vad respektive fastighetsägare ska bära. Bilagda referensprojekt avser projekt i Tyresö, Täby och Stockholms kommun.

Exploateringsenheten Nackas svar:

De referensprojekt som presenterats skiljer sig på flera sätt jämfört med Solbrinken-Grundet. Projekten avser förtätningar i områden som redan har kommunalt huvudmannaskap. Det är naturligt att sådana förtätningar bär lägre kostnader för infrastruktur. Inget av referensprojekten avser ett projekt inom ett förnyelseområde, där förutsättningarna är annorlunda. Enligt kommunens riktlinjer ska fastighetsägarna betala för den vägstandard som krävs för områdets behov. Kommunens bedömning är att det är skäligt att nytillkommande bostäder tilldelas ungefär samma andelstal oavsett om bostaden är en friliggande villa, radhusenhet eller lägenhet.

Backeböl 1:460

Tidigare synpunkter kvarstår.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Fastighetsägaren har inte lämnat in några synpunkter avseende gatukostnadsutredningen i tidigare skeden. *Se planenhetens sammanställningar av yttrande för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

Backeböl 1:475

Det finns beviljat bygglov från Boo landskommun från 1960-talet på fastigheten. Huvudbyggnaden har en byggrätt på ca 150 kvm vilket är dubbelt så mycket som för småhus, medel. Bygglovet måste rimligen godkännas och ses som ett undantag från ev. plan eller områdesbestämmelse. Hittar kommunen inte bygglovshandlingarna? Är vårt hus ett svartbygge? Vad menar exploateringsenheten egentligen? Klassningen av Backeböl 1:475 som småhus, mellan är varken skälig eller rättvis. Vi yrkar att fastigheten klassificeras som Småhus, stort och får andelstalet 0,6.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen bekräftar att det finns ett bygglov på fastigheten från 1963 som gavs i enlighet med då rådande bestämmelser och lagstiftning, som möjliggjorde en utbyggnad av befintlig sportstuga. Exploateringsenheten Nacka har inte påstått att bebyggelsen på fastigheten är olovlig. Frågan handlar om vilka underlag som ska ligga till grund för kategoriseringen i gatukostnadsutredningen. För Backeböl 1:475 finns det ett bygglov som skulle kunna innebära att kategorin ändrades till *Småhus, stort* om kriterierna för kategorin ändrades i gatukostnadsutredningen. Backeböl 1:475 är inte den enda fastigheten inom kategori *Småhus, mellan* som har en större huvudbyggnad än 75 kvm. Olika alternativ har beaktats avseende kriterierna för fastigheter som har byggnader som idag är planstridiga, men som tillkommit i laga ordning genom bygglov eller innan bygglovsprövning var aktuell. Exploateringsenheten Nacka har dock inte ändrat kriterierna för kategori *Småhus, stort* med motiveringen: Nyttan med den nya detaljplanen, för en fastighet med större byggnad än vad rådande bestämmelser medger, är alltså större än för en fastighet som inte har samma begränsning i byggrätt och det är skäligt att denna större nytta reflekteras i andelstalet.

Backeböl 1:497

Synpunkterna från Baggenshöjdens Tomtägareförening kan sammanfattas som följer.

1. Evedalsvägens körbana och gångbana begränsas till sammanlagt 6 m.
2. Vägområdet på Evedalsvägen är idag ca 10 m och ingen breddning erfordras.
3. Andelstalet för båtplatser tas bort. Följdfråga om förskolans andelstal.
4. Detaljplaneområde och fördelningsområde ska vara identiska.
5. En extern granskning av kalkylerna ska göras och redovisas.
6. BK2 är tillräcklig vägstandard och kravet på högre standard slopas.
7. Föreslaget andelstal för fastigheter med utbyggd kommunal VA är för högt.
8. Kommunens önskemål om att köpa mark som inte erfordras för anläggning av vägar och VA ska inte ingå i gatukostnaderna.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Frågorna från fastighetsägaren har delvis besvarats tidigare i sammanställningar från samråd 1, se hänvisning. Hänvisningar görs också till svar på liknande yttranden från andra fastigheter under granskningen.

1. Se svar på generella synpunkter från samråd 1 och till Backeböl 1:585.
2. Se svar på generella synpunkter från samråd 1 och till Backeböl 1:586.
3. Se svar till Backeböl 1:374 och 1:585 angående båtplatser. Se även svar till Backeböl 1:374 angående förskolan.
4. Se svar till Backeböl 1:194 och 1:510.
5. Se svar till Backeböl 1:585.
6. Se svar på generella synpunkter från samråd 1.
7. Fastigheten Backeböl 1:497 berörs inte av gatukostnad avseende fastigheter med befintligt VA. Se svar till Backeböl 1:374 och 1:585.
8. I underlag till gatukostnaderna finns kalkylerad ersättning för markåtkomst för vägen, dvs både inlösen och intrång. Det är huvudsakligen ersättningar för mark och anläggningar inom befintlig tomtmark som kostnadsposten avser.

Kommunens notering: Fastigheten Backeböl 1:497 är en av de fastigheter som idag utgör allmänna anläggningar, såsom vägar, park- och naturmark

Backeböl 1:510

1. Kommunen har tidigare sagt att Ringleksvägen ska ingå i en annan gatukostnadsutredning. Vi riskerar att bli drabbade av dubbla kostnader eller framtida diskussioner kring andelstal. Vi anser att processen ska renodlas och att vi ska ingå i nästa gatukostnadsutredning och fördelningsområde som det var sagt först.
2. Hänsyn till skillnader i faktiskt nytta av såväl väg som allmänna platser saknas i fördelningen. Det föreligger en stor skillnad i nyttjandegrad mellan fastigheter. Befintlig standard är bättre på Ringleksvägen. Nyttan i anslutningshänseende ökar markant ju längre in i området fastigheten är belägen.
3. Vi anser att gångbanan längs Ringleksvägen ska bekostas av kommunen då den är till nytta till många fler än de som omfattas i fördelningsområdet.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Vid tiden för samråd 1 var det inte utrett exakt hur Ringleksvägen skulle byggas ut. Eftersom berörd del av Ringleksvägen kommer att byggas ut i samma entreprenad

som resten av området anser kommunen att det är bättre för fastigheterna längs sträckan att också ingå i fördelningsområdet. Fastigheten ingår i planområdet och därmed är processen renodlad.

2. Kommunen anser inte att nyttjandegrad ska utgöra grund för kostnadsfördelning. Kategoriseringen av fastigheterna innebär att vissa förenklingar görs, tex att alla permanentthus förväntas nyttja vägarna lika mycket. Var inom fördelningsområdet en fastighet är belägen, dvs hur långt fastighetsägaren kör på vägarna, vägs inte in i kategoriseringen. Vägarnas nuvarande skick varierar inte på ett sådant sätt för fastigheter inom kategori *Småhus stort+VA* att det bör beaktas vid differentieringen.
3. Kommunen anser att gångbana längs Ringleksvägen behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande framkomlighet och trafiksäkerhet. Eftersom det inte är någon ”överstandard” ska åtgärden ingå i kostnadsunderlaget.

Backeböl 1:525

1. Jag anser att åtgärderna ej medför någon extra nytta för de fastigheter som sedan tidigare redan har betalat för kommunal VA-anslutning och för de därmed sammanhängande kostnaderna för nödvändig gatuupprustning. Jag kan ej se att förslaget ger några fördelar för mig, däremot nackdelar pga ökad trafik i området mm.
2. Jag anser vidare att kommunens kostnadsunderlag ej skall belasta fastigheter som endast behöver kommunal VA-anslutning. Eftersom förslaget gäller för kommunens behov av att upprusta infrastrukturen i området pga nyexploatering bör kostnaderna för detta alltså betalas med allmänna skattemedel.
3. Jag anser mig ej ha några synpunkter på fördelningsgrunden med hänvisning till punkt 1 och 2 enligt ovan.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen anser att förbättrad standard på vägarna i området innebär fördelar för befintliga fastigheter och att det därför är skäligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har tagit hänsyn till att nyttan för *Småhus Stort+VA* (kategorin som Backeböl 1:525 tillhör) är mindre jämfört med andra småhuskategorier genom att föreslå ett reducerat andelstal. Att genomförandet av detaljplanen Solbrinken-Grundet skulle kunna innebära ökad trafik utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen.
2. Behovet av föreslagna anläggningar har inte enbart uppstått pga den planerade förtätningen. Om det inte hade blivit nya bostäder i Solbrinken-Grundet hade gatukostnaderna blivit betydligt högre för de befintliga fastigheterna. De nya bostäderna betalar för sin del av infrastrukturen, i likhet med andra nya bostadsområden i kommunen.
3. Synpunkten noteras.

Backeböl 1:526

Våra synpunkter kan sammanfattas som följer:

1. Gångbanans bredd på Evedalsvägen begränsas till 1-1,5 m.
2. Bärighetsklass 2 (BK2) borde vara tillräckligt för vägarna i detaljplaneområdet och att bredden begränsas till 4 m.
3. Den tidigare angivna ökningen av gatukostnaderna med ca 50 % bör granskas av oberoende instans och redovisas för fastighetsägarna.
4. Det föreslagna andelstalet för fastigheter med befintlig VA är för högt och måste justeras.
5. Andelstalet för båtplatser ska tas bort.

Vi konstaterar att den föreslagna detaljplanen innebär en sämre boende- och trafikmiljö, ett större klimatavtryck och för vår del en mindre fastighet och släntintrång. För detta antas vi betala ca 100 000 kr!

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Yttrandet från fastighetsägaren innehåller till stora delar samma frågor som andra yttranden och hänvisningar till svar görs enligt nedan.

1. Se svar på generella synpunkter från samråd 1 och till Backeböl 1:585.
2. Se svar på generella synpunkter från samråd 1 och till Backeböl 1:585.
3. Se svar till Backeböl 1:585.
4. Se svar till Backeböl 1:585.
5. Se svar till Backeböl 1:374 och 1:585.

Summerad kommentar noteras.

Backeböl 1:530

Rörande den pågående nya detaljplanprocessen, och därmed pågående gatukostnadsutredningen önskar vi lägga fram följande synpunkter.

1. I Nacka kommun har politikerna valt att lägga kostnader för "vägförbättringar" på de boende när kommunen drar fram VA i gamla sommarstugeområden. Huruvida detta sätt att göra är rätt eller fel råder det många och högljudda åsikter om. Denna process genomgick vi boende inom befintlig detaljplan 320 redan 2003. I samband med att vi fick VA framdraget utförde föreningen i samråd och överseende av kommunen iordningställande av vägarna i området till en kostnad för vår fastighet på 91.717 kronor. Allt enligt kraven kommunen satt upp. Detta medförde att fastigheterna inom dp 320 fick full villabyggrätt och var också anledningen till att vi köpte tomt och byggde villa efter ett antal år. Nu anser, på fullaste allvar kommunen att vi ska betala samma arbete med "vägförbättringar" (fast ännu mer i kronor) en gång till! Den senaste kalkylen säger drygt 96.000 kronor, men det är ytterst tveksamt att det stannar där. Vi motsätter oss till fullo denna helt orättvisa debitering, och kräver ett avsevärt lägre andelstal än de 0,4 som föreslagits för de fastigheter som redan betalt för vägar och VA.
2. Den föreslagna vägbreddningen och omklassningen till BK1-väg av Evedalsvägen anser vi felaktig. Anslutande väg (Gustavsviksvägen) är BK 2, varför det inte finns anledning att ha överstandard på Evedalsvägen. Nuvarande vägbredd om 4 meter är fullt tillräcklig för större fordon att mötas på lämpliga platser bara hastigheten hålls nere. En vägbreddning enligt kommunens förslag orsakar endast ökad trafik i

området och högre hastigheter vilket skulle inverka kraftfullt negativt på säkerheten utanför vår fastighet, belägen i områdets kraftigaste backe vid ett krön.

3. Längs Evedalsvägen föreslås 2 meter bred gångbana. Längs anslutande väg (Gustavsviksvägen) är på åtskilliga platser gångbanans bredd endast 1 meter bred. Att som kommunen påstår gångbanans bredd måste vara 2 meter pga exempelvis vinterväghållningen är direkt felaktigt. En 1-meters gångbana går utmärkt att underhålla med rätt maskiner för ändamålet. Detta vet vi eftersom vi själva arbetar med just vinterväghållning. Vi ser därför att 1 meters gångbana och max 4 meters vägbredd på Evedalsvägen är fullt tillräckligt.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Yttrandet från fastighetsägaren innehåller till stora delar samma frågor som tidigare yttrande och hänvisningar till svar görs enligt nedan.

1. Vad gäller synpunkten om kategoriseringen av befintliga fastigheter inom områden i tidigare detaljplan och som har VA, så besvaras detta i sammanställningen från samråd 2. Se även svar till Backeböl 1:585.
2. Vad gäller synpunkten om klassning av vägar så besvaras detta i sammanställningen från samråd 1 generella synpunkter. Angående vägbredd, säkerhet och hastighetsöverträdelser, se även svar till Backeböl 1:585.
3. Vad gäller synpunkten om gångbanans bredd så besvaras detta i sammanställningen från samråd 1 generella synpunkter. Se även svar till Backeböl 1:585.

Backeböl 1:531 och 1:532

Kortfattad summering av fastighetsägarnas syn på ärendet:

Kan kommunen ta ut gatukostnader vid marginella förbättringar på befintlig väg vid övergång till kommunalt huvudmannaskap? Kommunens hållning i korthet: Vägen kan inte tas över utan att uppgraderas till "kommunal standard" vilket fastighetsägarna ska betala för. Befintlig väg är BK2-klassad sedan tidigare upprustning som var kravställd av kommunen. Den nya detaljplanen innebär endast marginella förbättringar för fastighetsägarna, här i huvudsak lyktstolpar och ny beläggning. Rättsfall gör gällande att marginella förbättringar inte utgör grund för uttag av gatukostnader.

Fastighetsägarna kommer att gå vidare med en stämning i mark- och miljödomstolen om kommunen väljer att gå vidare med aktuellt förslag till gatukostnader. Samtliga av fastighetsägarnas ursprungliga synpunkter från samråd 1 och 2 kvarstår.

Kommunen har glömt att kommentera varför vissa fastigheter har reducerad kostnad trots att de har samma andelstal och nytta som fastigheter intill (25% nedsättning denna gång). Den förklaring som anges i gatukostnaden är ofullständig enligt fastighetsägarna. Fastighetsägarna vill gärna få skälet i skrift så att det blir tydligt inför framtida förhandling.

Det främjar inte betalningsviljan när kommunen bemöter tydliga och rättfärdiga synpunkter på detta sätt. Ett erkännande av fastighetsägarnas synpunkter och en efterföljande halvering av gatukostnaden för fastighetsägarna hade varit en rimlig kompromiss och en bättre riskhantering.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Fastighetsägarna har inkommit med i huvudsak samma synpunkter som tidigare och dessa har svarats i sammanställning från samråd 1 och 2. Vad gäller frågor om vägstandard och uttag av gatukostnad så har detta besvarats i sammanställning från samråd 1 svar på generella synpunkter. Se även svar från samråd 2 till fastighetsägarna: *Alla vägföreningar har investerat i sina anläggningar och alla fastigheter inom fördelnings-området har på något vis betalat för befintlig väganslutning. Med anledning av detta får tillkommande byggrätter högre gatukostnader än befintliga bostäder. Det fastighetsägarna föreslår är att kommunen ska ta ytterligare hänsyn till just denna upprustning. Kommunen krävde väganläggningen i egenskap av va-huvudman och det var vägföreningen som beställde vägarbetena och kontrakterade entreprenören i den delen.*

Angående reduktion av andelstal med 25% så avser det fastigheter som ligger utanför planområdet och motiveras med en begränsad nytta av planen. Ställningstagande för fastigheter utanför planområdet förklaras närmare i pkt 2.2 Fördelningsområde samt 4.2.3 Reduktion av andelstal i Gatukostnadsutredningen. Fastigheterna Backeböl 1:531 och 1:532 ligger inom planområdet och har således inte denna reduktion. Kommunen noterar fastighetsägarens kommentarer om kommunens tidigare svar och att tidigare synpunkter kvarstår.

Backeböl 1:568, 1:569 och 1:570 samt del av Backeböl 1:497

Ägaren till fastigheterna har inkommit med flertal yttranden under och efter granskningstiden som sammanfattas enligt nedan:

1. Vi har endast en möjlig infart som innebär att all angöring till verksamheterna måste ske via en privat väg, ca 350 m lång, till en stor kostnad. Flera fastigheter inom verksamhetsområdet blir i praktiken oanvändbara om inte vägen byggs. Därutöver minskar möjligheten att nyttja fastigheterna avsevärt då vägen kräver stort utrymme. Därmed hamnar en orimligt hög gatukostnad på fastighetsägaren med föreslaget andelstal och nyttan står inte i proportion till ersättningens storlek. Vi förstår att vi ska vara med och betala gatukostnader som alla andra, men vi ställer oss frågande till det stora beloppet.
2. Denna gång gäller det verksamhetslokaler som genererar arbetsplatser och ej boende. Vi yrkar en reducering på minst 50% avseende gatukostnaden. Därutöver krävs ytterligare en infartsmöjlighet i östra delen, annars yrkar vi 75%-100% reducering. Så som detaljplanen nu är utformad kräver vi en reducering av gatukostnadsersättningen med 85%.
3. Avser kommunen att bekosta önskat bullerplank?
4. Synpunkt på byggrätten.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

1. Syftet med gatukostnadsutredningen är att fördela kostnaderna för kommunens åtgärder på allmän plats och tar normalt inte hänsyn till eventuella åtgärder på kvartersmark. Att ni behöver anordna en privat väg inom era fastigheter har ingen koppling till gatukostnaderna. Jämförelse med vanliga villatomter så varierar det hur infarten anordnas beroende på var byggnaden placeras tomten, det påverkar inte

andel i gatukostnaden. Ny markanvändning, verksamhetsområde, görs möjlig inom fastigheterna i och med planförslaget. Förutsättningarna för den nya användningen har prövats i planprocessen tex avseende utfartsförbud mot Solbrinken och riskavstånd från väg 222. *Se även planenhetens granskningsyttrande 2 för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

2. Kommunen har tagit hänsyn till att förslaget till detaljplan avser ny användning i form av verksamhetslokaler. Denna användning har fått ett väsentligt lägre andelstal jämfört nya byggrätter för tex flerbostadshus. Jämförelse: verksamheter 0,3 per 100 kvm BTA respektive flerbostadshus 1,8 per 100 kvm BTA.
3. Nej, kommunen bekostar inte bullerplank inom fastigheterna. Erforderliga bullerskydd bekostas av fastighetsägaren, utformning hanteras i bygglovsprocessen.
4. Hanteras i planprocessen. *Se även planenhetens granskningsyttrande 2 för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

Backeböl 1:585

1. **Evedalsvägen bredd begränsas till 4m.** - Enligt planbeskrivningen ska Evedalsvägen få bredd av 5 meter. Det förefaller underligt att uppsamlingsvägar ska samma bredd som lokala huvudvägar. Att bygga så breda vägar riskerar att medföra betydligt högre hastigheter på vägen med sämre boende- och trafikmiljö som följd. Vi anser att 4m bör vara tillräcklig bredd för Evedalsvägen i sin helhet.
2. **Gångbanans bredd på Evedalsvägen begränsas till 1-1,5m.** - Vi har ingen erinran mot att Evedalsvägen förses med en gångbana. Den föreslagna bredden på två meter är dock alltför stor med tanke på att Evedalsvägen ska vara en matande väg till Gustavsviksvägen, där gångbanan har bredd av 1-1,5 meter trots ett större trafikflöde. Alltför breda gångbanor inbjuder besökande bilförare till att parkera med två eller fyra hjul på gångbanan. Därmed uppstår hinder vid passage för såväl gående som bilar. Med en smalare gångbana är risken för sådan parkering väsentlig lägre och därmed blir trafikmiljön säkrare.
3. **Andelstalet för båtplatser tas bort.** - I planen anges ett andelstal för 0,05 per båtplats utan nämnvärd motivering. Detta andelstal kan förefalla litet, men 12 000 kr/båtplats är inte rimligt med hänsyn till att beloppet inte avser hamn med bryggor, angoringsutrustning, landbaserad service och båthus utan enbart användningen av tillfarter. Vidare är praktiskt taget alla båtägare även fastighetsägare i området och kommer på så sätt att bidra till gatukostnaderna.
4. **En extern översyn av kalkylerna ska göras och redovisas.** - I gatukostnadsutredningen anges att man beräknat att det totala kostnadsunderlaget blir ca 86,3 Mkr. Det är en förfärande ökning av kostnadsunderlaget sedan april 2017, då beloppet angavs vara ca 58,1 Mkr. En extern översyn av kalkylerna måste göras och redovisas innan fakturering sker av berörda fastighetsägare. Vi noterar även att de framräknade kostnaderna per fastighet ligger på en helt annan nivå än Bågvägen.
5. **Andelstalet för fastigheter med befintligt VA ska vara lägre.** - Vad gäller fördelningsgrunden anges att en fastighet ska bara kostnader efter vilken nytta den kan anses ha. När VA-nätet för ca tio år sedan drogs fram på Lillsvängen, Solbrinken och Evedalsvägen byggdes också vägarna om till BK2 enligt kommunens önskemål. Denna vägombyggnad ägde rum i samfällighetens regi och medförde en kostnad för varje berörs fastighet på ca 91 000 kr. Slutsatsen blir att andelstalen inte speglar nyttan som fastigheten får, eftersom vi redan har VA och

har betalat för en BK2-väg och därmed inte för nämnvärd nytta av de föreslagna förändringarna i den nya detaljplanen. Att betala ca 100 000 kr för att få en gångbana på vägen är oskäligt mycket och uppfyller inte kraven i PBL på en fördelning av kostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Syftet med detaljplanen är att långsiktigt skapa trygga vägar och gångbanor för ett område med permanent boende. De vägar som utgör uppsamlingsgator bör således ha den väg- och gångbanebredd som kommunens sakkunniga rekommenderar. Det avser trafiksäkerheten för alla trafikslag men också driftsfrågor som underhåll och snöröjning. I vissa fall krävs avsteg där markåtkomst eller tekniska anläggningar gör åtgärden orimlig tex i befintliga tunnlar under väg 222. Gustavsviksvägen nuvarande utformning har inte varit en referens för utformningen av väg och gångbana inom planområdet. Efterlevnad av trafikregler och hastighetsbegränsningar är en fråga som hanteras av trafikenheten inom kommunen.
2. Angående gångbanans bredd se svar i pkt 1. Vad gäller parkering för besökare till fastigheterna ska det i första hand hanteras inom den egna fastigheten i denna typ av villaområden, därefter på anvisade parkeringsplatser och vägar som tillåter kantstenparkering. Efterlevnad av parkeringsregler är en fråga som hanteras av trafikenheten inom kommunen.
3. Andelstalet måste vara kopplat till den långsiktiga nyttan för fastigheten/markens användning. Nuvarande andelstal har tagit hänsyn till att detta är ett bryggområde för föreningsliv. Ett bryggområde med funktioner som beskrivs i yttrandet skulle troligen betraktats som en kommersiell marina. Utgångspunkten måste vara det detaljplanen reglerar och inte vilka som för tillfället nyttjar båtplatserna. De boende som inte har båtplats inom området bör rimligen inte bekosta den nytta som bryggområdet har av vägupprustningen. Det är därför inte lämpligt att fördela gatukostnaderna utifrån vilka nyttjarna av båtplatserna är.
4. Underlaget för kalkylerna är mer detaljerat i ett senare skede i projektet och kalkylerna blir därmed säkrare. Kalkylerna utgör underlag för att bestämma ett kostnadstak för gatukostnaden. Debitering av gatukostnaderna sker när anläggningen är färdigställd och den faktiska kostnaden är känd. Om de faktiska kostnaderna understiger det kalkylerade kostnadstaket så debiteras endast de faktiska kostnaderna. Kostnader för upprustningen inom Solbrinken-Grundet ligger på en nivå som kan förväntas med befintlig topografi, markförhållanden och vägstruktur. Grunden för uttag av gatukostnader är kostnadsfördelning för anläggningar inom det specifika området och kan inte jämföras med andra områden.
5. Kommunen anser att förbättrad standard på vägar och övrig allmän plats i området innebär fördelar för befintliga fastigheter och att det därför är skäligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har tagit hänsyn till att nyttan för fastigheten är mindre genom att föreslå ett reducerat andelstal. Kommunen har gjort bedömningen att gatukostnaderna i förslag till gatukostnadsuttag i Solbrinken-Grundet är skäligt och rättvist fördelade eftersom kategorierna är baserade på parametrar som inte varierar över tid och andelstalen motiveras utifrån vad kommunen brukar ge liknande fastighetstyper. Kostnaderna ligger dessutom på skäliga nivåer.

Backeböl 1:586

Yttrandet är i stort lika yttrandet från Backeböl 1:585, se sammanfattning ovan, ett tillägg har gjorts enligt följande:

Om detaljplanen skulle få en bredd på gång- och körbana i enlighet med utsänt förslag så anges för 1:586 behov av såväl inlösen som släntintrång för vägen. Vägområdet öster om vår fastighet kommer enligt kartmaterialet att ha en bredd av 10 m, medan motsvarande mått väster om vår fastighet anges bli ca 11m. Differensen ska enligt förslaget lösas genom inlösen av en del av vår fastighet. Väster om fastigheten finns ingen omedelbar bebyggelse och en eventuell breddning kan där ske utan problem.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se svar till Backeböl 1:585. När det gäller vägområdets bredd enligt plankartan så avser det omfatta hela vägens konstruktion. Det är olika tekniska och topografiska förutsättningar som avgör områdets bredd på olika vägsträckor. Hur hantering av inlösen och intrång går till framgår av handlingarna till detaljplanen och är inte en fråga i gatukostnadsutredningen.

Backeböl 1:826

Yttrandet avser inte gatukostnadsutredningen. *Se planenhetens granskningsyttrande 2 för detaljplan Solbrinken-Grundet.*

**Utdrag ur samrådsrådsredogörelse från samråd 1 - yttrande och kommunens svar
avseende generella synpunkter om vägstandard och kostnadsredovisning.**

Generella synpunkter

Vägstandard

Flera fastighetsägare har haft synpunkter på vägstandarderna. Synpunkterna berör tidigare vägupprustning, vägbredder, gångbanor, snöröjning, hastigheter och farthinder.

- Vägarna i västra delen av fördelningsområdets rustades upp för ca 10 år sedan och godkändes då av kommunen.
- Snöröjningen har fungerat bättre på föreningens vägar genom åren i jämförelse mot kommunala vägarna längre bort.
- Dyra bredare vägar med gångbanor behövs inte. Uppsamlingsvägarna borde dimensioneras för 30 km/h för att minska kostnaderna. Att öka hastigheten från 30 km/h till 40 km/h skulle medföra en försämrad boendemiljö.
- Den föreslagna gångbanan (2 meter bred) längs med Evedalsvägen borde ha högst samma bredd som Gustavsviksvägens gångbana (1,5 meter). Därmed elimineras också en del inlösen och släntintrång.
- Det är överflödigt att etablera BK1 i området eftersom samtliga tillfartsvägar till området har BK2 eller lägre. Om detta ändå ska göras bör denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen.
- Notering om anläggning av farthinder saknas.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

När vägarna i västra delen av fördelningsområdet rustades upp gjordes det för att uppnå de krav som VA-huvudmannen ställer vid enskilt huvudmannaskap.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmän plats, vilket föreslås i planförslaget för Solbrinken-Grundet. Att fastighetsägare själva vill svara för till exempel snöröjning är inte ett tillräckligt starkt skäl för att kommunen ska föreslå fortsatt enskilt huvudmannaskap.

När kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats rustar kommunen upp anläggningarna till kommunal standard. Den standard som föreslås i Solbrinken-Grundet är för områdets behov och enligt ortens sed (kommunens standard). Den föreslagna vägbredden på de flesta vägarna är 4,5 meter och innebär att det går att möta andra fordon, blir vägarna smalare än så måste mötesfickor anläggas. Kommunens erfarenhet är att det i slutändan inte är kostnadsbesparande att bygga 3,5 meters-vägar på grund av mer komplicerad utbyggnad.

Gångbanor behövs för de oskyddade trafikanterna. Kommunen anser att det är bättre att gångbanorna är 2,0 meter breda, bland annat för snöröjningen, vilket därför ska vara standard. Bärighetsklass (BK) handlar om dimensionering för tung trafik och påverkar normalt inte dimensioneringen på lokalgator eftersom andelen tung trafik är så låg. Det finns inga planer på att anlägga farthinder i området.

Kommunen anser att uppsamlingsgator behövs. För att få till ett fungerande vägnät behövs uppsamlingsgator som matar trafiken till huvudgatorna, till exempel Gustavsviksvägen. Den största skillnaden mellan lokalgator och uppsamlingsgator, förutom att uppsamlingsgator är försedda med gångbanor, är vilken typ av asfalt de beläggs med. I övrigt skiljer inte mycket i uppbyggnaden. Uppsamlingsgatorna ska ha 30 km/h och dimensioneras därefter. Informationen om 40 km/h var felaktig och har reviderats.

Kostnadsredovisning

Flera fastighetsägare har lämnat synpunkter på att de kostnader som ingår i kostnadsunderlaget borde redovisas och specificeras bättre. Även de kostnadsökningar som uppstår på grund av att VA-ledningar läggs under vägarna ska redovisas och föras till underlaget för anläggning av VA.

Exploateringsenheten Nackas kommentar:

Anläggande av VA-ledningar under vägen leder inte till högre kostnader, eftersom vägen inte får högre standard än vad som annars hade varit fallet. Det är trafikbelastningen och platsförutsättningarna/markförhållandena som är avgörande för gatornas dimension och uppbyggnad. När kommunen bygger gator ställs därför samma krav på uppbyggnaden oavsett om VA-ledningar förläggs i gatan eller inte. Dessutom uppstår samordningsvinster när VA kan anläggas samtidigt som vägen byggs om.

Kostnaderna i förra samrådsskedet var baserade på anläggningarna som är beskrivna i PM Väg (bilaga 4 till gatukostnadsutredningens handlingar i samråd 1). Underlaget bestod av en förstudie (systemhandlingar), vilket betyder att kostnaderna är grovt uppskattade. Till samråd 3 har nya mer detaljerade handlingar tagits fram och kalkylen har uppdaterats. I gatukostnadsutredningens kapitel "Kostnadsunderlag" framgår hur stor beräknad samordningsvinst som har fördelats från VA till väg.