

2018-02-07

PM

Tina Edén

Exploateringsenheten Nacka

KFKS 2017/601

Boo & Lännersta villaägareförening
Gustavsviks Fastighetsägareförening

Svar på tjugotvå medborgarförslag angående gatukostnader

I Inledning

Den 20 juni 2017 överlämnade Boo och Lännersta villaägareförening tillsammans med Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening (Föreningarna) ett medborgarförslag innehållande sexton olika förslag rörande gatukostnader. Den 17 oktober 2017 överlämnade Föreningarna ytterligare sex medborgarförslag.

Exploateringsenheten Nacka har utrett de tjugotvå medborgarförslagen. I denna promemoria besvaras förslagen. I kapitel 2 beskrivs kommunens arbete med gatukostnader övergripande. I kapitel 3 och 4 besvaras medborgarförslagen. Varje medborgarförslag har ett avsnitt som innehåller yrkandet och exploateringsenheten Nackas svar på yrkandet, det vill säga den bedömning av förslaget som Exploateringsenheten Nackas gör. Kapitel 3 består av de medborgarförslag som inkom i juni 2017 och kapitel 4 består av de medborgarförslag som inkom i oktober 2017. Underlagen till medborgarförslagen kommer i princip utslutande från projekt Mjölkudden-Gustavsviks gård och andra stadsbyggnadsprojekt. De delar av medborgarförslagen som enbart berör ett pågående stadsbyggnadsprojekt besvaras inom ramen för projektet. Denna promemoria behandlar endast kommunens generella arbete med gatukostnader.

I denna promemoria förekommer följande förkortningar:

Föreningarna	Boo & Lännersta villaägareförening och Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening
PBL	Plan- och bygglagen
Riktlinjerna	Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning, beslutade av Kommunstyrelsen den 4 april 2016, § 128.
VA	Vatten och avlopp, syftar oftast på vatten och spillvatten, ej dagvatten

2 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.

Förnyelseplaneringen berör enskilda fastighetsägare på ett väldigt direkt sätt när ens egna fastighet får nya planbestämmelser och grannskapet förändras. Att få kommunalt vatten och avlopp uppskattas av de flesta, men de kostnader som VA-anslutning och gatuutbyggnad är förknippade med är inte lika välkomna. Fastighetsägarna är inte pålästa om plan- och bygglagen och ifrågasätter kommunens resonemang och ställningstaganden i olika frågor. Mycket tid läggs därför på att prata med fastighetsägarna och förklara kommunens agerande.

Många av de synpunkter som inkommer under samråd och granskning av gatukostnadsutredningar är återkommande från område till område, vissa har hängt med ända sedan 80-talet eller tidigare. Det gäller till exempel att kostnaderna mellan VA och gata fördelas felaktigt, vad som ska jämkas anses godtyckligt, kommunens fastigheter får för låga andelstal, de administrativa kostnaderna är för höga, fördelningsområdet är för litet eller har fel utbredning, gatukostnaden är för hög, kommunen inte borde ta ut gatukostnader och gatustandarden är för hög.



3 De sexton medborgarförslagen av den 19 juni 2017 och exploateringsenheten Nackas svar

3.1 VA-kostnader får inte tillföras gatukostnaderna

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar principbeslut om att VA-kostnader inte tillförs gatukostnaderna.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

När VA-ledningar ska anläggas i vägområdet finns stora nackdelar med att utföra gatu- respektive VA-arbeten i skilda entreprenader. Såväl VA som gata blir dyrare eller riskerar sämre kvalitet och kortare livslängd jämfört med ett samordnat utförande. Vid fördelningen av kostnaderna mellan VA-kollektiv och gatukostnadsutredning innan utbyggnaden sker följer kommunen gällande lagar och regler. Principen är att utbyggnaden av kommunens VA-verksamhetsområde ska finansieras av VA-kollektivet. Kostnaderna regleras när utbyggnaden är färdig.

I gatukostnadsutredningen föreslås vilka anläggningar och åtgärder som fastighetsägarna ska finansiera (kostnadsunderlag) vilket sedan fastställs när kommunstyrelsen beslutar om principer för uttag av gatukostnadsersättning för området. Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar ingår inte i kostnadsunderlaget, och därmed inte heller i gatukostnaderna. Kostnadsunderlaget kostnadsbedöms, och kalkylen ingår i gatukostnadsutredningen som underlag för det kostnadstak som sedan fastställs. I samrådsskedet är kalkylen en grov uppskattning baserad på en förstudie. Till granskningen av gatukostnadsutredningen detaljprojekteras anläggningarna och då görs även en noggrannare bedömning av kostnaderna. Vilka anläggningar och vilket arbete fastighetsägarna ska finansiera fastställs dock inte i kalkylen utan i kostnadsunderlaget. När utbyggnaden är färdig kontrolleras den faktiska kostnaden för anläggningar och åtgärder enligt kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningen mot det fastställda kostnadstaket i principbeslutet. Skulle det visa sig att de faktiska kostnaderna blir lägre, betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Exploateringsenheten Nacka bedömer att ett principbeslut om att inte tillföra VA-kostnader till gatukostnaderna inte behövs, eftersom kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i gatukostnaderna idag. 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.



3.2 Merkostnader för att säkra VA-anläggningens hållbarhet ska räknas som en VA-kostnad

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att merkostnader på grund av att det finns belastningskrav på gatorna för att säkra VA-anläggningens hållbarhet, ska räknas som en VA-kostnad och bekostas av VA-taxan eller av kommunen i enlighet med Plan- och bygglagen.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

När kommunen bygger ut gator är det trafiken som utgör belastningskrav och dimensioneringsprinciperna för uppbyggnad av vägkropp är oberoende av ifall VA-ledningarna läggs i gatan eller inte. Eftersom bredden eller utförandet ovan terrass inte påverkas av att VA-ledningarna läggs i gatan, finns det ingen merkostnad att ta hänsyn till. Det schaktarbete som sker under terrass för VA-ledningar bekostar VA-kollektivet.

I underlaget till förslaget hänvisar Föreningarna till kostnadssammanställningar från Område Y och Z. Om man jämför de kostnadsposter som överbyggnaden, dvs vägkroppen, består av (1A, 2, 3A, 4B och 5) så syns det tydligt att det är samma material och lagertjocklekar i posterna. Kostnadsskillnaden mellan de två vägarna beror alltså inte på att det skulle kosta mer att anlägga väg med VA.

Exploateringsenheten Nacka bedömer att eftersom det inte finns några särskilda belastningskrav på gatorna för att säkra VA-anläggningens hållbarhet behövs det inte heller något principbeslut om att sådana merkostnader skulle räknas som en VA-kostnad.

3.3 Vid samordning/samförläggning ska berörda parter dela på gemensamma kostnader

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att de berörda parterna vid samordning/samförläggning av gatubyggnad med t.ex. VA, el, tele och fiber ska dela på de gemensamma kostnaderna enligt rättvis och skälig grund.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

I samordnade entreprenader delar ingående parter på gemensamma kostnader. De gemensamma kostnaderna fördelas enligt schablon eller efter andel av entreprenadsumman för VA respektive gata. Samarbetsavtal finns med övriga ledningsägare som reglerar hur kostnadsfördelningen ska gå till.



Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom berörda parter i en samordnad entreprenad redan delar på gemensamma kostnader behövs inget särskilt principbeslut om detta.

3.4 El-, tele- och fiberkostnader får inte tillföras gatukostnader

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att el-, tele- och fiberkostnader inte får tillföras gatukostnaderna och ska hållas separerade från gatukostnaderna för en ökad tydlighet och transparens av leverantörsåtagande.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

El-, tele- och fiberkostnader ingår inte i kostnadsunderlaget och därmed inte i gatukostnaderna eller gatukostnadsutredningen. Vid utbyggnaden svarar respektive ledningshavare för sina entreprenadkostnader för ledningsförläggning och för andel av gemensamma kostnader. Kommunen har samarbetsavtal med ledningsägarna som reglerar hur kostnadsfördelningen ska gå till.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom el-, tele- och fiberkostnader inte tillförs gatukostnaderna utan hålls separerade behövs inget särskilt principbeslut om detta.

3.5 Kostnader för underhåll får inte läggas på gatukostnaderna

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att kostnader för underhåll och skötsel inte får läggas på gatukostnaderna. Investering och underhåll ligger normalt logiskt på skilda konton.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Ett av syftena med att kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats i förnyelseområden är att fastighetsägare inte ska behöva svara för underhåll och skötsel av gator och andra allmänna platser, till exempel parker och naturområden. När kommunen övertar huvudmannaskapet behöver den allmänna platsmarken ställas i ordning så att den uppfyller de krav som kommunen och medborgare har. De poster i kostnadsunderlaget i samrådshandlingarna för gatukostnadsutredningen i Mjölkudden-Gustavsviks gård som Föreningarna hänvisar till är sådant iordningställande och ska inte jämföras med underhåll och skötsel.



Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att det inte behövs något principbeslut om att inte lägga kostnader för underhåll på gatukostnader eftersom det inte sker idag och kommunen enligt lag inte får göra det.

3.6 Nacka kommun ska ha tydligare riktlinjer för jämkning

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar fram tydligare riktlinjer för jämkning så att det blir mindre godtyckligt vilka gatukostnader som jämkas och mer jämlikt för kommuninvånarna.

Exploateringsenheten Nackas svar

Enligt Riktlinjerna ska fastighetsägarna bekosta de anläggningar som är för områdets behov och kommunen ska jämka kostnadsunderlaget om kostnaderna generellt sett är oskäligt höga. Olika områden har olika behov och därför går det inte att i förväg säga vilken typ av anläggningar som ska jämkas. Genom att gatukostnadsutredning och detaljplan tas fram parallellt ges fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på vilken standard ett område ska ha och vilken kostnadsnivå det leder till. Vad gäller fördyrande förutsättningar är Nackas topografi och geologi sådan att stödmurar, pålning och lättfyllning ofta förekommer vid vägbyggnationer. Att dessa anläggningsåtgärder förekommer föranleder inte automatiskt jämkning utan det är kostnadsnivån, det vill säga nivån på gatukostnadsersättningen, som ska bedömas.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att riktlinjerna för jämkning är tillräckligt tydliga.

3.7 Nacka kommun får inte ge sina egna fastigheter ett för lågt andelstal

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att inte ge sina egna fastigheter ett lägre andelstal än för andra likvärdiga fastigheter i området. Tvärtom ska Nacka kommun föregå med gott exempel och ge sina egna fastigheter ett så högt andelstal att det står utom allt tvivel att kommunen inte gett sig själv fördelar på övriga fastighetsägares bekostnad.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Gatukostnader ska fördelas efter skälig och rättvis grund. I det ingår att likvärdiga fastigheter ska få likvärdiga andelstal och att bedömning ska ske efter sakliga kriterier. Om en fastighet ingår i ett fördelningsområde och har nytta av anläggningarna ska fastigheten tilldelas ett andelstal. Att kommunen medvetet skulle ge sina egna fastigheter för höga andelstal stämmer inte överens med principerna ovan som kommunen enligt lag måste följa. Det ska alltid ska framgå av gatukostnadsutredningen hur andelstal beräknats och bedömts, och ingen särhantering behöver göras för kommunens fastigheter.



Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom kommunen enligt lag är skyldig att ge sina egna fastigheter samma andelstal som andra likvärdiga fastigheter i området behövs inget principbeslut om det.

3.8 Nacka kommun ska betala fastighetsägarna för inlösen av mark

Föreningarna yrkar att Nacka kommun betalar fastighetsägarna för inlösen av mark och att kommunen står för förrättningskostnaderna. Vi yrkar att Nacka kommun tar principbeslut att markinlösen och förrättningskostnader bekostas av den som köper marken och att dessa kostnader inte ska läggas på gatukostnaderna.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Kommunen har rätt att lägga kostnader för förrättningar och inlösen av mark till kostnadsunderlaget. Exploateringsenheten Nacka 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.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att kommunen fortsatt ska lägga marklösenkostnader på gatukostnaderna.

3.9 Uttaget av gatukostnader ska baseras på nyttan av gatorna

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att det är nyttan av gatorna, inte nyttan av planen, som ska ligga till grund för uttaget av gatukostnader i kommunen.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Utbyggnad eller förbättring av infrastruktur ökar fastighetsägarnas möjligheter att bebygga sin mark och bidrar därför till värdeökningen av sådan mark. Uttag av gatukostnadsersättning baseras därför både på nyttan av gatorna och nyttan av planen, eftersom det hänger ihop. Vid uttag av gatukostnadsersättning tar kommunen hänsyn till att olika fastigheter har olika nytta av tillkommande kommunal fysisk infrastruktur. En bebyggd bostadsfastighet som redan har en väganknytning (enskild eller kommunal) har mindre nytta än en tillkommande fastighet som kan bebyggas först efter att en ny gata har ordnats. Detta tar kommunen hänsyn till genom att differentiera andelstalen så att tillkommande fastigheter betalar betydligt mer än befintliga fastigheter, normalt två-tre gånger så mycket.

I underlaget till förslaget hänvisar Föreningarna till två rättsfall där berörd kommun förlorade eftersom befintliga och tillkommande fastigheter tilldelats samma andelstal, inte för att grund för uttag av gatukostnadsersättning skulle ha saknats. Dessutom fastslår



domstolen i det ena fallet att utbyggnaden av gator innebär fördelar även för den befintliga bebyggelsen och att det inte kan komma ifråga att dessa fastigheter helt befrias från skyldigheten att ta del i kostnaderna för arbetena.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att kommunen inte borde fatta ett principbeslut om att det enbart är nyttan av gatorna som ska ligga till grund för uttag av gatukostnadsersättning.

3.10 Kostnader för framtagning av planer ska bekostas via planavgiften

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar principbeslut om att kostnader för planarbete, vilket även inkluderar administrativa kostnader för gatukostnadsutredningar och dylikt, ska bekostas via planavgiften.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Administrativa kostnader för gatukostnadsutredningar ingår inte i planarbetet och kan därmed inte finansieras med planavgifter. Som planavgift får endast kostnader direkt relaterade till framtagandet utav detaljplanen läggas till grund. Planavgiften betalas enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa som ska spegla en genomsnittlig planläggningskostnad. Administrationskostnaderna består av till exempel annonsering och porto, men också handläggarnas tid med att upprätta gatukostnadsutredningen, samråda kring den och hantera den genom beslutsprocessen. Internkostnad beställare avser kostnader kopplade till utbyggnadsskedet, till exempel upphandling och hantering av den löpande entreprenaden.

Det finns tydliga principer för vilka kostnader som tillhör planarbetet och vilka kostnader som ska ingå i gatukostnadsutredningen och dessa följs i förnyelseprojekten. Gatukostnadsprocessen löper parallellt med, men ingår inte i, planprocessen. Det finns inte lagstöd för att bekosta gatukostnadsutredningar via planavgiften.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom det inte finns lagstöd för förslaget är det inte möjligt att ta principbeslut om att bekosta administrativa kostnader för gatukostnadsutredningar och dylikt via planavgiften.

3.11 Betalningen för gatukostnaderna ska kopplas till bygglov eller fastighetsbildning

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att betalningen av gatukostnaderna binds till bygglov eller fastighetsbildning och bara tas ut av dem som utnyttjar sin utökade byggrätt.



Exploateringsenheten Nackas svar

Den 16 januari 2017 (§ 31) besvarade kommunstyrelsen ett i princip identiskt medborgarförslag. Då beslutade kommunstyrelsen att inte föreslå kommunfullmäktige att besluta att skyldigheten att betala gatukostnader ska förutsätta att fastighetsägaren fått utökad byggrätt genom en ny detaljplan samt sökt och erhållit bygglov för att utnyttja den ökade byggrätten.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom kommunstyrelsen tog ställning till frågan för ungefär ett år sedan behöver förslaget inte prövas på nytt.

3.12 Vid planläggning ska en helhetssyn tas på hela området

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att det vid planläggning måste tas större hänsyn till helhetssynen och trafikrörelserna för hela området, samt att gränserna för gatukostnadsuttag inte får dras så att t.ex. en skola eller ett friluftsbad hamnar i gränsen till ett annat område.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsäkringsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Till grund för planläggningen av sydöstra Boo ligger ett planprogram som antogs av kommunstyrelsen den 19 mars 2012, § 62. Programmet belyser områdets framtida utveckling som helhet och flera utredningar för hela programområdet är underlag, till exempel en trafikutredning. För att kunna underlätta och möjliggöra detaljstudier av specifika frågeställningar har området därefter delats in i mindre detaljplaneområden. Grunden för framtagande av detaljplanerna är dock fortsatt den övergripande programstudien.

Vid uttag av gatukostnadsersättning beslutar kommunstyrelsen om fördelningsområde, fördelningsgrund och kostnadsunderlag, det vill säga, vilka kostnader som vilka fastigheter ska dela på och hur kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna. Fördelningsområdet kan följa detaljplanegräns, men kan också utgöra ett självständigt avgränsat område. Fördelningsgrunden anpassas efter vilka fastigheter och anläggningar som ingår i fördelningsområdet. För att ge fastighetsägare tillfällen att ge synpunkter på gatukostnadsutredningen samråds den enligt fastställd process i PBL. Kommunen följer denna process.

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. I sydöstra Boo pågår fyra delprojekt samtidigt. Inom alla fyra projekt kommer åtgärder genomföras som hela området har nytta av. Istället för att en fastighet ska ingå i fyra gatukostnadsutredningar och betala gatukostnadsersättning fyra gånger, ingår fastigheterna i en gatukostnadsutredning. De åtgärder inom vardera projekt som är till nytta för hela området är jämförbara och därför ska inget uttag mellan delområdena ske. Vid val



av avgränsning av fördelningsområdet prioriterar kommunen samordning med detaljplaneprocessen.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att kommunen redan arbetar enligt förslaget och att ett principbeslut inte skulle tillföra något till redan väl fungerande processer.

3.13 Uttaget av gatukostnader måste vara likvärdigt mellan olika områden

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att uttaget av gatukostnader måste vara likvärdigt mellan olika områden.

Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetsstyrningsrutin.

Exploateringsenheten Nackas svar

Att olika områden får olika höga gatukostnader är beroende av flera faktorer. I vissa fall har det varit möjligt att tillskapa nya tomter. I andra fall är det förutsättningarna på platsen som varit svåra. Varje område ska bära sina egna kostnader och det resulterar i olika kostnader, eftersom olika områden har olika naturgivna förutsättningar. Därför måste man acceptera att inte kostnaderna kan bli lika för alla.

Vid uttag av gatukostnadsersättning följer kommunen likabehandlingsprincipen genom att i arbetet med gatukostnadsutredningar ha ett i Riktlinjerna beskrivet förhållningssätt. Arbetssättet ska vara detsamma i samtidigt pågående gatukostnadsutredningar, men utvecklas och förbättras över tid. Vilken standard anläggningarna ska ha bestäms i planprocessen, där utgångspunkten är kommunens tekniska handbok.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom förutsättningarna varierar mellan olika områden är det inte möjligt att kostnadsnivån blir exakt samma. Kommunen borde därför inte ta ett principbeslut om att uttaget av gatukostnader måste vara likvärdigt mellan olika områden.

3.14 De som redan betalat för sin gata ska inte behöva betala en gång till

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att de som redan betalat för sin gata inte ska behöva betala en gång till.

Exploateringsenheten Nackas svar

I områden med enskilt huvudmannaskap har kommunen ställt krav på vägnas standard vid utbyggnad av VA. I några områden har kommunen skött utbyggnaden av vägar på uppdrag av berörd vägförening. Fördelningen av vägföreningens kostnader för uppbyggnaden görs i en så kallad anläggningsförrättning enligt Anläggningslagen. Vilket alltså inte är samma sak som att betala gatukostnadsersättning till kommunen. När

kommunen nu ska överta huvudmannaskapet ställs ytterligare krav på upprustning eftersom kommunen är skyldig att bygga ut och tillhandahålla allmänna anläggningar enligt ortens sed. Det går inte att enbart lägga på asfalt eftersom vägarna dels är uppbyggda som grusvägar och dels för att grusvägar åldras snabbt. Att lägga på asfalt på en grusväg vars livslängd snart är slut ger varken god standard, komfort eller trafiksäkerhet – krav som ställs på kommunala vägar.

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att fördela kostnaderna enligt kostnadsunderlaget efter nyttan av anläggningarna och åtgärderna. För de fastigheterna där huvudsyftet med planläggningen, gatukostnadsutredningen och upprustningen är att kommunen ska överta huvudmannaskapet är nyttan mindre. I tex Solbrinken-Grundet har detta hanterats genom att tilldela denna kategori av fastigheter ett lägre andelstal än andra fastigheter inom fördelningsområdet. Eftersom utbyggnaden av gator innebär fördelar, även för de som betalt för en tidigare upprustning vid utbyggnaden av VA, kan det inte komma ifråga att dessa fastigheter helt befrias från skyldigheten att ta del i kostnaderna för arbetena.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att gatukostnaderna ska fördelas efter nytta av åtgärderna och att kommunen därför inte borde ta principbeslut om att de som redan betalat för sin gata in ska behöva betala en gång till.

3.15 Gatukostnaderna i förnyelseområden ska tas av skattsedeln

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om gatukostnaderna för förnyelseområden ska tas av Nacka kommun och inte av de boende.

Exploateringsenheten Nackas svar

I Nacka kommun är berörda fastighetsägare med och betalar när kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser. Enligt Riktlinjerna ska fastighetsägare bära de kostnader som uppstår för att ett område ska uppfylla lägsta godtagbara krav utifrån detaljplanen, dess syfte och andra normer. Eftersom det fortfarande finns många fritidsboende i förnyelseområdena som inte betalar skatt i kommunen är det inte rimligt att skattebetalarna ska bidra till värdeökning av privatägd mark. Kommunen beaktar äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen när beslut tas om betalningsskyldighet för fastighetsägare.

Utbyggnad eller förbättring av infrastrukturen ökar fastighetsägarnas möjligheter att bebygga sin mark och bidrar därför till värdeökningen av sådan mark. Det är därför en självklar utgångspunkt 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 kan inte accepteras och skulle för övrigt bidra till orättvisor mellan de fastighetsägare som får tillgång till kommunal infrastruktur och de som inte får det samt mellan fastighetsägare som betalar kommunalskatt och fastighetsägare som inte gör det.



Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att förslaget, att kommunen ska ta principbeslut om att gatukostnaderna i förnyelseområden ska tas av skattsedeln, inte är förenligt med kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

3.16 De boende bör få vara med och påverka

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att de boende ska få vara med och påverka utformningen av sitt eget bostadsområde, som t.ex. utformningen av gator och belysning, i större utsträckning än idag.

Exploateringsenheten Nackas svar

Exploateringsenheten Nacka håller med Föreningarna om att det är viktigt att lyssna på medborgarna och låta de boende få vara med och lämna synpunkter på utformningen av sitt eget område. I Riktlinjerna står det redan på första sidan att ”dialogen med fastighetsägarna [är] central i arbetet”. Kommunen bjuder därför in till kvartersdialog tidigt i planprocessen i områden där uttag av gatukostnadsersättning är aktuellt. Samråd och granskning för gatukostnadsutredningen sker i största möjliga utsträckning parallellt med detaljplanen för att öka medborgarnas inflytande. Det finns många exempel i kommunen på när vägstandard, belysning och andra tekniska lösningar ändrats efter samråd eller granskning, och ibland så sent som i utbyggnadsskedet. Att det inte förekommer några ändringar alls från samråd till färdig utbyggnad är mycket ovanligt. I planläggningen är det dock kommunens uppgift att göra en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och föreslå en markanvändning som är långsiktigt hållbar. De boende företräder ofta ett enskilt intresse som måste vägas mot mer allmänna intressen, som t.ex. kollektivtrafikförsörjning, säkra skolvägar för barn och tillgång till stränder för Nackabor.

Föreningarna skriver i underlaget till förslaget att många boende känner att de inte får gehör för sina åsikter. Exploateringsenheten Nacka vill tydligt poängtera att alla boende och berörda har rätt att ha en åsikt, kunna uttrycka den och få den bemött, och att det är en viktig demokratisk princip som kommunen värnar om. Åsikterna går dock ofta isär och det är inte möjligt att tillgodose alla olika åsikter och intressen, och kommunen måste även ta hänsyn till sådana allmänna intressen som inte gör sig lika hörda.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att dagens arbetssätt säkerställer medborgarinflytande och att ett principbeslut inte skulle tillföra något ytterligare till redan väl fungerande processer.



4 Ytterligare sex medborgarförslag av den 17 oktober 2017 och Exploateringsenheten Nackas svar

4.17 Befintliga gator ska inte klassas som nya

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att i de fall det redan finns befintliga gator, ska dessa klassas som ombyggnation av gata och inte nybyggnation av gata. Detta oaktat om hela gatan grävs upp och görs om.

Det behövs ett nytt principbeslut som tydligt fastställer att finns det befintliga gator så handlar det om ombyggnation och inte om nybyggnation. Detta oaktat om man måste gräva upp hela väggkroppen eller ej. Skälet är enkelt - Nacka kommun vill samordna byggnationen mellan VA och gator och då är det naturligtvis så att bägge parter ska ta del av samordningsvinsterna. Den ena parten ska ju inte få alla fördelar på den andra partens bekostnad.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att man alltid delar på gemensamma kostnader vid en samförläggning.

Exploateringsenheten Nackas svar

Se exploateringsenheten Nackas svar på medborgarförslag 19.

4.18 Även nya gator ska få del av samordningsvinsterna

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att man alltid ska dela på samordningsvinsterna mellan VA och gator, oavsett om det handlar om en ombyggnation av befintlig gata eller en nybyggnation.

Det behövs ett principbeslut som tydligt fastställer att man ska dela på samordningsvinsterna även vid nybyggnation av gator. Det är inte rättvist att VA får alla samordningsvinster och gator ingenting. Det finns heller inget stöd i lag eller praxis att man gör den här åtskillnaden mellan befintliga och nya gator.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att man alltid delar på gemensamma kostnader vid en samförläggning.

Exploateringsenheten Nackas svar

Se exploateringsenheten Nackas svar på medborgarförslag 19.

4.19 Alla gemensamma kostnader måste delas i en samförläggning

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att alla gemensamma kostnader i en samförläggning måste fördelas rättvist mellan berörda parter, t. ex. mellan gator och VA.



Det behövs ett principbeslut som tydligt fastställer att man ska dela på ALLA samordningskostnader mellan de berörda parterna i en samförläggning.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att man alltid delar på gemensamma kostnader vid en samförläggning.

Exploateringsenheten Nackas svar

Det arbetssätt som kommunen har idag innebär att alla gemensamma kostnader vid entreprenader och samförläggning fördelas på ett rättvist sätt mellan berörda parter. Se även exploateringsenheten Nackas svar på medborgarförslag 3.

I medborgarförslag 17, 18 och 19 hänvisar Föreningarna till dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, § 35, om riktlinjer för fördelning av kostnader vid samordnad utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och gata. Bakgrunden till beslutet var att fastighetsägare ofta, felaktigt, misstänker att kommunen lägger över VA-kostnader på gatukostnaderna. Hur kostnaderna för utbyggnaden ska fördelas framgår i beslutet och tydliggörs i illustrationer i tjänsteskrivelsen. Gemensamma kostnader för till exempel projektering och byggledning berörs inte av beslutet utan fördelas efter andel av totalsumman eller nytta.

Eftersom det finns många fördelar med att utföra flera arbeten i samma entreprenad är det mer regel än undantag att flera parter ska dela på kostnaderna, oavsett vilken typ av entreprenad det är eller vilka parter som ingår. Exploateringsenheten Nacka anser att vad som är gemensamma kostnader inte alltid är helt självklart och det fortsatt ska avgöras i det specifika projektet. Exploateringsenheten Nacka vill förtydliga att i ett område där kommunen ska bygga ut både gata och VA ska entreprenaderna samordnas. Eventuella kostnader som kan uppstå vid separata entreprenader ska därför inte räknas som gemensamma kostnader.

Begreppet samordningsvinst är tyvärr missvisande och används ibland felaktigt. En samordningsvinst är den teoretiska besparingen av att två eller flera arbeten görs i samma entreprenad. Begreppet samordningsvinst leder tankarna till att det skulle komma "pengar tillbaka" eller att det handlar om en exakt summa, vilket naturligtvis inte är fallet. Samordnad byggnation innebär fördelar för båda parter, som därmed delar på "samordningsvinsten". Även om VA-kollektivet betalade för "minsta möjliga" vid en samordnad utbyggnad, det vill säga entreprenadkostnaden för ledningar och ledningsgrav enligt branschens mätregler samt andel av gemensamma kostnader, skulle detta inte leda till att kostnaderna för "vägkollektivet" blev högre. Att VA-utbyggnaden sker samtidigt är positivt för vägens livslängd och medför dessutom mindre störningar för de boende. Exploateringsenheten Nacka menar därför att samordningsvinsterna delas mellan VA och gator idag, oavsett om det handlar om ombyggnation eller nybyggnation.



Inom bygg- och anläggningsbranschen finns det genom standarder och praxis ett överenskommet arbetssätt som kommunen i så stor utsträckning som möjligt vill förhålla sig till eftersom det innebär att processerna blir säkrare, snabbare och billigare. När kommunen beställer en projektering av bygghandling och sen handlar upp en entreprenad beskrivs arbetet enligt branschens standard (koder i AMA och MER). När kommunen beställer en kostnadskalkyl ställs den då naturligtvis upp på samma sätt. Och precis som Föreningarna skriver har detta ingenting med kostnadsfördelningen att göra. Hur kostnader ska fördelas mellan VA och gata beskrivs i exploateringsenheten Nackas svar på medborgarförslag 1.

Riktlinjerna för fördelning av kostnader vid samordnad utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och gata är framtagna för förnyelseområden i Boo, och därför finns det ingen anledning att göra skillnad mellan nya och befintliga gator när exploatörer och andra fastighetsutvecklare bygger bostäder på egen mark. Då bygger normalt exploitören själv ut gata och VA, och kommunen tar heller inte ut gatukostnadsersättning. Hur utbyggnaden av VA ska finansieras regleras i ett exploateringsavtal.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att eftersom gemensamma kostnader och samordningskostnader alltid fördelas vid samordnad entreprenad behöver inte kommunen ta principbeslut om att befintliga gator inte ska klassas som nya eller att gemensamma kostnader ska delas vid samförläggning. VA och gator delar alltid på samordningsvinsten, oavsett om det handlar om en ombyggnation av befintlig gata eller en nybyggnation, därför behövs inget principbeslut om att dela på samordningsvinsterna även vid nybyggnation av gator.

4.20 Gatukostnaderna måste hållas på en skälig nivå

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att gatukostnaderna måste hållas på en skälig nivå. Kommunen måste alltid fråga sig om kostnaderna för att bygga gator är rimliga och står i paritet till de boendes behov av gatan. Blir gatorna orimligt dyra ska Nacka kommun se över om kraven är för högt ställda eller om det finns alternativa sätt att bygga gator och VA så att kostnaderna hålls nere. Vill Nacka kommun likväl att gatorna ska byggas på det dyra sättet, ska den överskjutande kostnaden tas av kommunen och inte belasta enskilda fastighetsägare.

Det behövs ett förtydligande till Nacka kommuns principbeslut från april 2016 att de boende endast ska behöva stå för de kostnader som krävs för att uppnå lägsta godtagbara krav utifrån områdets behov och ändamål.

- *Det måste förtydligas att när gatorna blir dyrare än vad som är normalt – och rimligt – för en lokalgata, så ska det räknas som överstandard.*
- *Det kan inte heller ställas krav på att fungerande vägkropp grävs upp och görs om bara för att minska risken för sprickbildning när VA grävs ner i vägbanan, när kostnaden för att gräva upp vägkroppen blir så enormt mycket dyrare än att åtgärda en eventuell framtida spricka.*



- *Man måste se över om lokalgator med låg trafik måste breddas och var den breddningen tillför i nytta för de boende jämfört med kostnaden för breddningen.*
- *Man måste också tillåta sig flexibilitet i planerna så att en väg kan tillåtas vara smalare på vissa ställen där det är svårt att bredda vägen, t.ex. för att det står en 1.000 år gammal ek vid väggkanten eller för att vägen går nära vattnet eller en bergsknalle eller ett hus.*
- *Man måste se över byggmetoder och materialval och fråga sig vad som är lägsta godtagbara standard utifrån just det här områdets behov och inte utgå från hur man alltid gjort i kommunen.*

Det måste också tas ett principbeslut om att Nacka kommun ska hålla en bättre kostnadskontroll och inte tillåta att gatukostnaderna skenar. Blir gatorna såhär dyra måste projektledarna fråga sig vad det beror på, om kraven är för högt ställda eller om vägarna kan byggas på ett annat sätt. Vill Nacka kommun trots allt bygga gatorna så dyra ska den överskjutande kostnaden tas av kommunen.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt och att det finns ett krav att man ifrågasätter rimligheten i alla kostnader.

Exploateringsenheten Nackas svar

Kommunen är skyldig att hålla gatukostnaderna på en skälig nivå. Enligt PBL 6 kap. 33 § ska kommunen jämka en fastighetsägares betalningsskyldighet om kostnaderna är oskäligt höga eller överstiger den nytta fastighetsägare har av vidtagna åtgärder. Även om fastighetsägare betalar gatukostnadsersättning är genomförandet av förnyelseprojekten förenat med stora kostnader för kommunen. Det beslutas om ett kostnadstak där kommunen står risken, det uppstår ofta kostnader i genomförandet som inte ingår i kostnadsunderlaget och kommunen har egna andelstal. Det ligger alltså i kommunens intresse att hålla utbyggnadskostnaderna så låga som möjligt och använda de mest ändamålsenliga metoderna. I det ingår att ifrågasätta rimligheten i alla kostnader.

Kostnaderna för att bygga gator i stora delar av kommunen är höga eftersom marken är kuperad och ofta består av antingen berg eller lera, förutsättningar som är förknippade med höga utbyggnadskostnader. Många fastighetsägare vill dessutom bevara den befintliga fastighetsstrukturen med stora tomter, ett önskemål som innebär att gatukostnadsnivåerna blir högre. Att vägarna blir dyrare än normalt behöver alltså inte vara förbundet med att kraven som ställs är för höga, och ska därför inte heller ses som en överstandard.

När ett område planläggs för permanentboende och fler bostäder tillkommer, så ökar även trafikmängderna. Det är alltså inte alls självklart att befintlig väggkropp är tillräckligt bra även i framtiden. Vad gäller vägbredder så har kommunen varit väldigt tillmötesgående mot fastighetsägarnas önskemål att hålla nere bredderna. Redan idag hålls alltså vägbredderna på ett minimum. Kommunen gör ständigt lokala anpassningar och avsmalningar för att bevara träd och andra hinder för att minska kostnader. Kommunens arbetssätt med att ta fram en



detaljprojektering innan detaljplanens antagande underlättar och säkerställer ett sådant förfarande.

Orsaken till att kommunen är skyldig att hålla ungefär samma standard i alla liknande områden är likabehandlingsprincipen. Kommunen har lång erfarenhet av genomförande av förnyelseplaner och goda kunskaper om vad som är lägsta godtagbara standard och lämpliga metoder. Processen för att bygga vägar är komplex och kostnaderna beror på mycket mer än enbart vägbredden. Även kostnaderna för att genomföra den planerade utbyggnaden av gatorna ska vägas in i kostnadsbedömningen. Många önskemål om justeringar med avsikt att minska kostnaderna i planeringsfasen leder i själva verket till högre kostnader i utbyggnadsskedet. Detta måste kommunen ta hänsyn till.

Exploateringsenheten Nacka känner inte igen att gatukostnaderna skulle skena. Samråds-siffrorna i Mjölkudden-Gustavsviks gård (347 000 kronor för andelstal 1,0) var visserligen väldigt höga, men förklarliga med tanke på förutsättningarna i området. I den senaste gatukostnadsutredningen som antogs, Bågvägen-Åbroddsvägen, blir kostnaden preliminärt 110 000 kronor för andelstal 1,0. I samrådet för Solbrinken-Grundet som också är en del av sydöstra Boo låg gatukostnaderna på 180 000 kronor för andelstal 1,0.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att kommunen inte behöver ta ett principbeslut om att gatukostnaderna måste hållas på en skälig nivå eftersom lagen redan kräver det och kommunen redan idag ifrågasätter rimligheten i alla kostnader.

4.21 Kommunen ska ta ett helhetsgrepp om gatukostnaderna

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att kommunen ska ta helhetsgrepp om gatukostnaderna, som innebär att man jämför olika sätt att bygga gator och VA, samt tittar på den totala kostnaden för vägbygge och underhåll. Därefter väljer man det billigaste alternativet för alla parter. Då kan en lösning vara att VA läggs utanför vägbanan eller att vägbanan får en lägre hållfasthet mot att underhållskostnaderna ökar.

Det behövs ett principbeslut i Nacka kommun som tydligt fastställer att Nacka kommun ska ta ett helhetsgrepp om gatukostnaderna och välja det alternativ som är billigast för alla parter. För att få kunskap om vilket alternativ som är billigast måste olika alternativ jämföras. Därför måste Nacka kommun ta fram statistik på vad det kostar att anlägga VA utanför vägbanan, vad det kostar om VA står för sina egna kostnader samt vad underhållskostnaden blir om kommunen accepterar en lägre vägstandard.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att man alltid ska jämföra olika alternativ ur ett helhetsperspektiv.

Exploateringsenheten Nackas svar

Nacka kommun har lång erfarenhet av omvandla gamla fritidshusområden till moderna villaområden och har goda kunskaper om vilka krav och metoder som ger bäst resultat för både kommun, medborgare och fastighetsägare. Att jämföra kostnader för olika alternativ



på en övergripande nivå ingår i nuvarande arbetssätt. På VA-sidan har man till exempel i många områden valt att använda LTA-system som innebär en lägre investeringskostnad men högre kostnader i driftskedet. Vid samordnad utbyggnad av gata och VA är det lämpligast att använda den metod som används idag, det vill säga att det görs en ny överbyggnad och att VA förläggs under vägbanan. Att tex lägga VA-schakten utanför vägbanan innebär sina egna kostnadsdrivande svårigheter vilket kan resultera i att slutkostnaden ändå är jämförbar med nuvarande arbetssätt.

För att kunna ge ett så bra kostnadsunderlag som möjligt baseras kommunstyrelsens beslut om uttag av gatukostnadsersättning på en detaljprojektering. Den extrakostnad det skulle innebära att ta fram två eller flera projekteringar för att i slutskedet kunna välja mellan olika alternativ är inte ekonomiskt försvarbar eftersom även kostnader för projektering ingår i gatukostnadsersättningen.

Vid planläggning av ett område för permanentbosättning ställs också krav på till exempel trafiksäkerhet, framkomlighet för räddningstjänst och rekreation med mera. Det är också rimligt att kommunen ställer krav på anläggningarnas kvalitet för att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi för att kunna uppnå maximalt värde för skattepengar.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att kommunen idag redan arbetar med gatukostnader ur ett helhetsperspektiv där frågor som exploateringsgrad, investering, drift med mera ingår. Ett principbeslut om att jämföra olika sätt att bygga gator och VA, samt titta på den totala kostnaden för vägbygge och underhåll skulle innebära kostnader för fastighetsägarna som inte är ekonomiskt försvarbara.

4.22 Se över kraven för lokalgatorna och ta fram alternativa byggsätt

Föreningarna yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att kommunen ska se över kraven för lokalgatorna och ta fram alternativa byggsätt för att få fram billigare byggmetoder.

Det går att bygga betydligt billigare lokalgator som likväl håller en godtagbar standard med hänsyn till områdets behov och ändamål, eftersom trafikmängden är så låg. Såväl Trafikverket, REV, Svevia, Peab och NCC lyckas bygga lokalgator till en bråkdel av vad de kostar i Nacka kommun. Därför behövs det ett principbeslut i Nacka kommun som tydligt fastställer att Nacka kommun ska se över kraven på lokalgator för att se om och hur det går att bygga billigare. Syftet är att pressa byggkostnaderna och inte håller en för hög vägstandard med hänsyn till trafikmängden och områdets behov.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att man måste hitta billigare sätt att bygga lokalgator.

Exploateringsenheten Nackas svar

Kostnaderna för gator i sydöstra Boo skenar inte. I till exempel Solbrinken-Grundet där det är fler som delar på kostnaderna hamnar gatukostnaderna på en nivå som är fullt jämförbar



med andra förnyelseområden i kommunen. De krav som kommunen ställer är rimliga och det är snarare regel än undantag att det sker justeringar från det första förslaget till antagandehandlingarna, just med syfte att minska kostnaderna för fastighetsägarna.

Processen för att bygga vägar är komplex och kostnaderna beror på mycket mer än enbart beläggning och vägbredd. I detaljplanen diskuteras valet av gatustandard men oftast finns det alternativa sätt att genomföra gatuutbyggnaden inom detaljplanebestämmelsernas ram. Att se över krav och metoder ingår redan idag i gatukostnadsprocessen. När kommunen sedan handlar upp utbyggnaden följs lagen om offentlig upphandling och alla entreprenörer är välkomna att lämna anbud.

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att utreda och beräkna vad det kommer att kosta att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser. Kommunens kalkyler grundar sig på de specifika förutsättningarna för området. De siffror som utredningarna visar är sannolika redovisas. Ingen vinner på att kommunen gör önskekalkyler.

Exploateringsenheten Nacka gör bedömningen att de krav som ställs på lokalgator idag är på lägsta möjliga nivå och att det redan ingår i gatukostnadsprocessen att se över såväl standard som byggmetod.