



GRANSKNING

KFKS 2017/77

Projekt 9434

Samrådsredogörelse samråd 2, bilaga 5

Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, Sydöstra Boo, Nacka kommun

Exploateringsenheten Nacka, september 2019

Inledning

Förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet i Boo har upprättats. Parallellt med planarbetet pågår en gatukostnadsutredning. Samråd 2 om gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick under tiden 8 januari till 12 februari 2019. Alla samrådshandlingar 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 informerats brevledes om samrådet. Under samrådstiden pågick även granskning 1 om förslag till detaljplan för Solbrinken-Grundet. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskilt granskningsutlåtande som utgör en planhandling till granskningshandlingarna i granskning 2 av detaljplanen. Berörda fastighetsägare kallades till samrådsmöte i form av "öppet hus" i Nacka stadshus den 22 januari 2019 där tillfälle gavs att ställa frågor om det presenterade förslaget.

Under samrådstiden har 24 fastigheter och en förening inom fördelningsområdet inkommit med synpunkter. Synpunkterna berör både gatukostnadsutredningen och kommunens gatukostnadsuttag generellt. Inkomna synpunkter har lett till följande förändringar:

- Fördelningsgrunden för kategori *Befintligt flerbostadshus* har ändrats enligt fastighetsägarens yrkande.
- Gatukostnadsutredningen har förtydligats vad gäller framtida betalningsskyldighet för fastigheter med reducerat andelstal.
- Gatukostnadsutredningen har förtydligats med att attefallsåtgärder inte ligger till grund för kategorisering.
- Planerade åtgärder på naturmarken har tagits bort ur omfattningsbeskrivning och kostnadsunderlag.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

Backeböl 1:2

Jag vill bestrida vägkostnaderna som ni föreslagit i gatukostnadsutredningen. Villan består av två st lägenheter och jag vill att ni ändrar andelstalet till $2 \cdot 0,6 = 1,2$.

Exploateringsenheten Nackas svar:

I gatukostnadsutredningen har kommunen försökt ta hänsyn till att fastigheten har en större nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget jämfört med en vanlig villa, eftersom antalet bostäder på fastigheten inte begränsas i planförslaget. Se även sida 29 i *planarbetets granskningsyttrande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*. Kommunen anser att fastighetsägarens förslag är rimligt för 2-3 lägenheter på fastigheten. Gatukostnadsutredningen har ändrats enligt fastighetsägarens yrkande. Se även sida 11 i *gatukostnadsutredningens granskningshandlingar*.

Backeböl 1:7

Hänsyn måste tas till var de faktiska kostnaderna uppstår. Det är inte rimligt att de kostnader som uppstår för att göra om tidigare iordningställda vägar ska betalas av övriga fastighetsägare. Gatukostnaderna har ökat minst 30% pga detta, vilket förstås är helt oacceptabelt. Om det anses orättvist att vissa fastighetsägare ska betala gatukostnader två gånger måste en eventuell ”rabatt” istället bekostas av skattemedel.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser att de åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område bör ingå i kostnadsunderlaget, oavsett var kostnaderna uppstår. I Solbrinken-Grundet har förstudier och projektering gjorts för hela området. Utbyggnaden kommer ske i en entreprenad. För att kunna ”ta hänsyn till var kostnaderna uppstår” skulle fördelningsområdet behöva delas in i mindre delområden för att kunna beräkna kostnadstak. Förfrågningsunderlaget för entreprenaden skulle behöva delas upp för att kunna följa upp faktiska kostnader. Att göra en sådan uppdelning i detta sena skede skulle innebära kostnader som inte är försvarbara. Flerbostads- och radhusen som står för en relativt stor andel av gatukostnaderna är ojämnt utspridda i området, vilket skulle ge stort utslag vid en ytterligare indelning av fördelningsområdet. De kostnader som uppstår för att rusta upp vägarna inom Solbrinken-Grundet, i enlighet med riktlinjerna, bör därför fördelas inom ett gemensamt fördelningsområde. I gatukostnadsutredningen föreslås ett flertal kategorier med varierande andelstal. Till exempel tar nytillkommande byggrätter störst andel av kostnaderna, oaktat var ”deras” kostnader uppstår, eftersom denna kategori har den största nyttan av föreslagna anläggningar. Kommunen anser att nyttan är lägre för fastigheter inom områden som redan har utbyggt VA och där planarbetet främst syftar till att kommunen ska överta huvudmannaskapet för vägarna, jämfört med fastigheter som ligger inom ett traditionellt ”förnyelseområde”. Att en kategori av fastigheter har lägre nytta än en annan ska inte ses som att kommunen ger ”rabatt”.

Exploateringsenheten Nacka undrar hur fastighetsägaren har kommit fram till att kostnadsökningen skulle vara 30%. Det kan högst handla om ungefär 2-3 miljoner kronor som fördelas mellan övriga fastigheter.

Backeböl 1:89

Angående gatukostnadsersättningen för nya flerbostadshus så anser vi att kostnaden per 100 kvm ej är rimlig även om man får exploatera tomten. Vi trodde att kommunen såg positivt till exploatering i området.

Exploateringsenheten Nackas svar:

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 1:199

1. Vi motsätter oss helt förslaget på det utvidgade fördelningsområdet. Att en fastighet som ligger utanför ett planområde ändå ska ingå i ett fördelningsområde är både ologiskt och oskäligt.
2. Kommunens syn på att fastigheten drar nytta av den föreslagna vägombyggnaden är helt felaktig. Fastigheten ligger idag vid en fullt fungerande väg och har inte behov av att vägen byggs om.
3. Förslaget på vägombyggnad kommer istället att resultera i att vår tomt ändrar karaktär.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen anser att de fastigheter som har nytta av vägombyggnationen genom att fastigheten får anslutning till en väg med kommunalt huvudmannaskap bör ingå i fördelningsområdet. Kommunen försöker synkronisera så att planområde och fördelningsområde är gemensamt, det är dock inte alltid möjligt, och det finns inget formellt hinder mot att fastigheter utanför ett planområde ingår i ett gatukostnadsfördelningsområde. Eftersom Backeböl 1:199 har utfart till den del av Boo strandväg som ingår i detaljplan Solbrinken-Grundet och som ska rustas upp anser Exploateringsenheten Nacka att fastigheten ska ingå i fördelningsområdet.
2. Med nytta menar kommunen den nytta som inom fastighetsrätten brukar kallas båtnad. Kommunen anser att fastigheten har samma nytta som övriga fastigheter inom fördelningsområdet som får utfart till kommunal gata men som ligger utanför planområdet.
3. Påverkan på enskilda fastigheter (inlösen, marknivåförändringar mm) är en konsekvens av genomförandet av detaljplanen, men innebär inte att grund för uttag av gatukostnadsuttag saknas eller att gatukostnadsersättningen ska jämkas/kvittas. Se även planenhetens svar till Backeböl 1:198 på sida 48 i *Granskningsutlåtande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*.

Backeböl 1:306

1. Vår fastighet ligger utanför planområdet och har sent i processen hamnat innanför fördelningsområdet. Vi ställer oss frågande till varför. Vi vill ingå i framtida gatukostnadsutredning för Eriksvik.
2. Den nya vägen innebär inga förbättringar utan snarare en betydande försämring.

3. Vidare finns ju ytterligare fastigheter som blir beroende av att nyttja den nya vägen men som inte är upptagna i det nya fördelningsområdet.
4. Processen bör hållas mer renodlad så det inte finns en risk att vår eller någon annan fastighet i den aktuella gatukostnadsutredningen blir drabbad av dubbla kostnader eller onödiga framtida diskussioner kring andelstal.
5. Gångväg och uppsamlingsgata bör anläggas längs Solbrinken istället för Ringleksvägen.

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 ingå i samma entreprenad som resten av området anser kommunen att det är bättre att fastigheterna med utfart till den del av Ringleksvägen som rustas upp också ingår i fördelningsområdet för Solbrinken-Grundet.
2. En förändring av ett område kan naturligtvis upplevas som en försämring. Kommunen anser ändå att de nödvändiga förbättringar som krävs för att kunna överta väghållningen är sådana åtgärder som fastigheterna har nytta av, därmed finns grund för uttag av gatukostnadsersättning.
3. Att vägarna kommer vara öppna för allmän trafik och kan användas av alla påverkar inte bedömningen att det är fastigheterna som har utfart till vägarna som rustas upp som ska ingå i fördelningsområdet.
4. Gatukostnadsutredningen har förtydligats vad gäller fastigheternas framtida betalningsskyldighet. Generellt gäller att man betalar gatukostnader till kommunen en gång.
5. Synpunkten besvaras på sida 4 i *planarbetens granskningsutlåtande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*.

Backeböl 1:374

1. Enligt planbeskrivningen ska kommunen bekosta anläggandet av allmän plats. Kommunen anser därmed inte att en finansiering med gatukostnader är tillåten.
2. En del av trafiken i området genereras inte av fastigheter inom området. Vi yrkar att kostnadsunderlaget minskas med minst 15% så att skattekollektivet svarar för den del av investeringen som motsvarar den trafik som inte genereras inom området.
3. Gatukostnadsfördelningen måste ta hänsyn till var de faktiska kostnaderna uppstår. Om det anses orättvist att vissa fastighetsägare ska betala gatukostnader två gånger måste en eventuell rabatt bekostas av skattemedel, inte av övriga fastighetsägare i detta område. Vi yrkar att kostnadsunderlaget minskas med 30% så att skattekollektivet får svara för gatukostnader som motsvarar ”rabatten”.
4. Genom det av kommunen föreslagna andelstalet för förskolan gynnas en av kommunen ägd fastighet på ett otillbörligt sätt jämfört med övriga fastighetsägare. Vi yrkar att andelstalet sätts till 0,6 per förskolebarn.
5. Vi ifrågasätter grunden för beräkningen av gatukostnader för båtplatser. De fastigheter som har sjötomt och egna bryggor tvingas inte betala extra gatukostnad per bryggplats. Vi yrkar att gatukostnaden för båtklubben sätts ner till att motsvara 0,05 andelar per externt uttyrd bryggplats.
6. Förklaringen till ökningen av kostnaderna med nästan 25 miljoner sen samråd 1 är inte seriös. Vi yrkar att gatukostnaden sätts ned till 60 miljoner kronor.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Även om kommunen ansvarar för investeringar på allmän plats kan kommunen besluta att andra parter ska vara med och bekosta utförandet. Nacka kommun anser att finansiering med gatukostnader är tillåten och tar ut gatukostnadsersättning enligt beslutade riktlinjer.
2. 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.
3. Se svar till Backeböl 1:7.
4. Kommunen har föreslagit ett andelstal för förskolefastigheten som motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad kommunen brukar föreslå för skolverksamheter.
5. Kategorin avser inte bryggplatser utan verksamheter. Antalet möjliga bryggplatser har använts för att beräkna andelstalet eftersom det finns flera båtklubbar inom fördelningsområdet. Andelstalet är jämförbart med vad båtklubbar i tidigare förnyelseområden har tilldelats vid uttag av gatukostnadsersättning. Nyttan av åtgärderna i kostnadsunderlaget är inte beroende av ifall bryggplatserna hyrs ut till närboende eller externt.
6. Kostnadsökningen mellan samråd 1 och 2 beror på att en detaljprojektering har gjorts och åtgärderna har undersökts noggrannare. Det i kombination med att vissa kostnadsposter inte fanns med i kostnadsbedömningen i samråd 1 har sammantaget lett till en stor kostnadsökning. Efter samråd 2 har en noggrann genomgång av underlagen gjorts och kostnadskalkylen har uppdaterats.

Backeböl 1:416

1. Vi står fast vid de synpunkter som lämnats in i första samrådet. Vi tycker inte de svar vi fått angående gatukostnader från det tidigare samrådet stämmer med vad vi tycker är rättvist, på det sätt kommunen belastar enskilda fastigheter med gatukostnader som har hamnat på helt orimliga kostnadsnivåer.
2. Vi har ingen fördel av ökad byggrätt, vi är starkt påverkade av buller från 222:an, vi får en negativ påverkan av byggrätter/styckning och vi kan inte ta del av de "vinster" som kommunen använder som argument. Vi betalar skatt och vi betalade för vägarna när vi köpte tomten, vägar som vi nu får bekosta en gång till när de skänks tillbaka till Nacka kommun.
3. Som vi nämnt tidigare är eventuell vinst något man tar ut vid en försäljning och kapitalet av denna vinst inget man har under sitt ägande av den fastighet man inte sålt eller vill sälja. Vi vill kunna bo kvar och fortsätta att trivas i Nacka kommun, ge oss förutsättningar till det på ett rimligt plan. Använd er av försiktig förtätning och se fastighetsägare som privatpersoner med begränsad ekonomi och troligtvis hela livet investerat i sina fastigheter, inte som exploatörer som endast ser detta som en affär att göra pengar vid försäljning och där exploateringsavgifter tas ut vid försäljning från de som köper eller hyr. De privatpersoner som hyr eller köper vet ju också vilka pengar som skall betalas från början, inte någon kalldusch för skenande gatukostnader i efterhand.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Gatukostnadsutredningen är utarbetad enligt beslutade riktlinjer och ett etablerat arbetssätt. Kommunen anser att föreslagna kostnadsnivåer i Solbrinken-Grundet ligger på samma nivå eller lägre jämfört med de flesta andra områden.
2. Kommunen tar inte hänsyn till förhållandena på varje enskild fastighet utan gör vissa generaliseringar utifrån förväntad användning. Kommunen tar hänsyn till att befintliga fastigheter har bekostat befintlig infrastruktur genom att tillkommande bebyggelse tilldelas betydligt högre andelstal.
3. Synpunkten noteras.

Backeböl 1:418

Vår fastighet ligger i fel kategori. Vi har fått bygglov för en tillbyggnad innan start-PM.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Fastigheten tillhör kategori ”småhus litet 0,8” eftersom fastigheten ligger inom byggnadsplan 165, se tabell 2 i bilaga 3 till gatukostnadsutredningen. Byggnämnan som fastighetsägaren hänvisar till gjordes visserligen innan start-PM men gäller en attefallsåtgärd som alla fastighetsägare till en- och tvåbostadshus kan göra oavsett planförhållanden. Gatukostnadsutredningen har förtydligats med att attefallsåtgärder inte ligger till grund för kategorisering.

Backeböl 1:452 och 1:619

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.

Exploateringsenheten Nackas svar:

De referensprojekt som presenterats skiljer sig på flera sätt jämfört med Solbrinken-Grundet. Ingen av exploateringarna avser till exempel ett projekt inom ett förnyelseområde. Det är inte konstigt att en förtätning i ett område som redan har kommunalt huvudmannaskap bär lägre kostnader för infrastruktur. 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 1:475

Det synes mycket svårt att hävda att fastigheten har en byggrätt på högst 75 kvm när vi har bygglov för en boyta på över 125 m² samt inredd vind på ca 60 m². Vi yrkar att fastigheten klassificeras som Småhus, stort och får andelstalet 0,6.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Fastigheten uppfyller inte kriterierna för att tillhöra kategori ”småhus stort 0,6” utan tillhör kategori ”småhus mellan 0,7” baserat på att fastigheten ligger inom område med områdesbestämmelser 21 och inte är undantagen från bestämmelserna som begränsar

byggrätten till 75 kvm. Vid kategoriseringen har kommunen avsiktligt inte tagit hänsyn till befintlig byggnadsarea eftersom det ofta inte finns tillräckliga underlag för att bedöma den. Även om huvudbyggnaden är större än 75 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 rimligt att denna större nytta reflekteras i andelstalet.

Backeböl 1:497

1. Det är onödigt att etablera BK1 i området. Denna höjning av standarden ska helt bekostas av kommunen.
2. En extern granskning av gjorda kalkyler måste göras.
3. Vi betalar reavinstkatt på ersättningen för att kommunen övertar allmän platsmark, ersättning som är upptagen i kostnadsunderlaget. Vi anser det inte vara etiskt rimligt att vi betalar för vår egen ersättning.
4. Vi har valt att acceptera kommunalt huvudmannaskap för vägarna, men inte naturmark. Huvudmannaskapet för grönområden ska även fortsättningsvis vara enskilt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen anser att det ur ett långsiktigt perspektiv är bättre att bygga vägar med BK1-standard. Att en tillfartsväg enbart har BK2 ändrar inte denna bedömning. På grund av andelen tung trafik bedöms bli så liten, innebär det ungefär samma kostnader att dimensionerna enligt BK1. Kommunen bedömer inte att BK1 är en "överstandard" och en eventuell merkostnad ska därmed heller inte jämkas.
2. Kostnadsökningen mellan samråd 1 och 2 beror på att en detaljprojektering har gjorts och åtgärderna har undersökts noggrannare. Det i kombination med att vissa kostnadsposter inte fanns med i kostnadsbedömningen i samråd 1 har sammantaget lett till en stor kostnadsökning. Efter samråd 2 har en noggrann genomgång av underlagen gjorts och kostnadskalkylen har uppdaterats.
3. Kommunen har rätt att lägga kostnader för förrättningar och inlösen av mark till kostnadsunderlaget enligt gällande praxis.
4. Kommunen kommer att pröva att undanta Baggenshöjdens större naturområde från detaljplanen, vilket i praktiken betyder att nuvarande förhållanden kommer att kvarstå för "urklipp" område. Planerade åtgärder på naturmarken har tagits bort ur omfattningsbeskrivningen och kostnadsunderlaget. Se även *planarbetets granskningsutlåtande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*.

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, bör inte vägas 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 1:516

Vägarna har byggts om till BK2 enligt kommunens önskemål. Att det nu planeras att vi ska behöva belastas ytterligare en gång känns orimligt. Jag tycker man borde ta hänsyn till att vi redan har betalat en gång. Kostnaderna har dessutom stigit ytterligare från den kostnad kommunen tidigare sagt.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kraven som tidigare har ställs från kommunens sida har varit i egenskap av VA-huvudman och planmyndighet. När kommunen nu ska överta huvudmannskapet för vägarna, efter önskemål från vägföreningen under samrådet för programmet för sydöstra Boo, är det andra krav som ställs på anläggningarnas tekniska egenskaper. Enligt kommunens riktlinjer och startpromemoria för Solbrinken-Grundet är det fastighetsägarna som ska stå kostnaderna för den upprustning som behövs.

Eftersom den förra upprustningen gjordes av vägföreningen har kommunen inte möjlighet att ta hänsyn till tidigare nedlagda kostnader, vad gäller beloppet, däremot tar kommunen hänsyn till att nyttan är lägre genom att förslå ett lägre andelstal för fastigheter där åtgärderna i kostnadsunderlaget syftar till att kommunen ska kunna överta huvudmannskapet för anläggningarna.

Kostnadsökningen mellan samråd 1 och 2 beror på att en detaljprojektering har gjorts och att åtgärderna har undersökts noggrannare. Det i kombination med att vissa kostnadsposter inte fanns med i kostnadsbedömningen i samråd 1 har sammantaget lett till en stor kostnadsökning. Efter samråd 2 har en noggrann genomgång av underlagen gjorts och kostnadskalkylen har uppdaterats.

Backeböl 1:525

1. Jag anser att mervärdet och nyttan för mig med vägutbyggnaden är mycket ringa och ej medför ytterligare fördel för fastigheten. Ny lekpark samt upprustad strandpromenad kan knappast anses ge något förhöjt värde för våra fastigheter i området. Den stora vinnaren blir kommunen som kommer att öka skatteintäkterna med den ökade inflyttningen som nya detaljplanen medger. Därför borde även kommunen ta sin del av gatukostnaden och inte lägga ytterligare kostnad på oss som redan betalt för vägupprustning i samband med tidigare framdragning av kommunalt VA till våra fastigheter. Jag tillförs ingen nytta av den planerade vägupprustningen däremot kommer jag att drabbas av ökad trafik och buller i området utanför min fastighet. Kostnaden för min fastighet kan varken vara skälig eller rättvis.
2. Kostnaderna för att kommunen vill exploatera nya områden bör kommunen bekosta inom den allmänna budgeten och ej belasta de som för närvarande äger fastigheter inom området.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen anser att förbättrad standard på vägar och övrig allmän plats i området innebär fördelar för befintliga fastigheter och att det därför är rimligt att de är med och bekostar arbetena. Kommunen har tagit hänsyn till att nyttan för fastigheten är mindre genom att föreslå ett reducerat andelstal. Jämkning föreslås av park- och naturmarksåtgärder. Att genomförandet av detaljplanen Solbrinken-Grundet skulle kunna innebära ökad trafik och buller utanför fastigheten påverkar inte gatukostnadsutredningen. Kommunen har gjort bedömningen att gatukostnaderna i förslag till gatukostnadsuttåg 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.
2. Behovet av föreslagna anläggningar har inte uppstått pga den planerade förtätningen. Kommunen bekostar inte infrastruktur i exploateringsområden. 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.

Backeböl 1:526

1. Vi anser att mervärdet och nyttan för oss med vägutbyggnaden är mycket ringa och inte motsvarar andelstalet 0,4. Ny lekpark samt upprustad strandpromenad kan knappast motsvara andelstalet. Mervärdet för oss ligger på minussidan pga ökad trafik och buller. Kostnaden för vår fastighet kan varken vara skälig eller rättvis.
2. Den stora vinnaren blir kommunen som kommer att öka skatteintäkterna med den ökade inflyttningen som nya detaljplanen medger. Därför borde även kommunen ta sin del av gatukostnaden och inte lägga ytterligare kostnad på oss som redan betalt för vägupprustning i samband med tidigare framdragning av kommunalt VA till våra fastigheter.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se svar till Backeböl 1:525 ovan.

Backeböl 1:530, 1:531 och 1:532

Fastighetsägarna bemöter här kommunens kommentarer avseende ”standardbrevet” i samrådsredogörelse 1.

1. De upprustningar som tidigare gjorts kommer nu kommunen till godo när den tar över huvudmannaskapet. De aktuella vägvagnsnitten är BK2-klassade. Dessutom är det kommunen som kravställt den anläggning som är befintlig. Kommunen kommer inte kunna visa att de inte har nytta av befintlig anläggning. Kommunen kommer inte heller kunna visa att kommunen saknar koppling till befintlig anläggning då bärighetsklassen kravställts av just kommunen och arbeten utfördes av entreprenör kontrakterad av kommunen. Kort sammanfattat har vägarna redan belastats med en kostnad som i sin tur beror på kommunens kravställning och av kommunen beställda arbeten. Rättvisekriterierna och skälighetskriterierna i Plan- och bygglagen gäller oavsett vilken lag som tillämpats vid den tidigare debiteringen av fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Alla vägföreningar har investerat i sina anläggningar och alla fastigheter inom fördelningsområdet 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 kravställde väganläggningen i egenskap av va-huvudman och det var vägföreningen som beställde vägarbetena och kontrakterade entreprenören i den delen.

2. Ett stort antal fastigheter som inte ingår i detaljplanen har haft god nytta av upprustningen då de kunnat köra BK2-trafik på sina tillfartsvägar längs Evedalsvägen och Solbrinken under de senaste 10 åren. Frågan måste också sättas i sitt hela sammanhang för förståelse. Endast en marginell förbättring behövs på vägarna för att de ska kunna klassas som ”enligt kommunal standard”. Frågan blir därför: Varför ska vi betala för dyra upprustningar på vägar som inte ligger på vår tillfartsväg och samtidigt betala för våra egna tillfartsvägar två gånger?

Exploateringsenheten Nackas svar:

Vid en anläggningsförrättning bestämmer lantmätaren båtnadsområdet – fastigheterna som har nytta av gemensamhetsanläggningen. När en upprustning avser lokalgator är det fastigheterna som har utfart till gatorna som rustas upp som har nytta av åtgärderna. Fastigheterna utanför båtnadsområdet hade alltså inte nytta av upprustningen. Om kommunen hade kunnat ta över vägarna i befintligt skick hade kommunen naturligtvis gjort det. Även om det är en mindre förbättring som behövs så ingår de åtgärder som är nödvändiga för att uppnå förbättringen i kostnadsunderlaget. Kommunen anser att fastighetsägarna har nytta av den ytterligare förbättring som behövs när kommunen övertar huvudmannaskapet. Kommunen har utrett vilken upprustning som vägarna behöver eftersom vägföreningen har önskat att kommunen ska överta huvudmannaskapet.

3. Fastighetsägarna anser att kommunen har nytta av utförda arbeten som fastighetsägarna redan bekostat. Vägen är BK2-klassad på grund av den tidigare upprustningen. Det är orimligt att fastighetsägarna är med och bekostar de nya

arbetena. Fastighetsägarna anser vidare att nyttan är marginell. Mot bakgrund av aktuella rättsfall är därför kommunens planerade uttag av gatukostnader oskäligen enligt PBL.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen anser är att det är rimligt att fastigheterna som redan betalat för en vägupprustning är med och betalar gatukostnadsersättning även denna gång. Fastigheterna ska ingå i fördelningsområdet eftersom de har utfart till vägar som byggs om. De åtgärder som behövs för berörda vägar ska ingå i kostnadsunderlaget. Det är orimligt att kategorin som fastigheterna föreslås delas in i skulle få noll i andelstal.

4. Om det behövs extra åtgärder eller ej beror på vad entreprenören hittar när han gräver. Kostnadsuppskattning utförs alltid med en riskpremie som kommunen inte redovisat i gatukostnadsutredningen. Det kan mycket väl antas att kommunen tillgodoräknat sig BK2-standarderna utan att reducera riskpremien i gatukostnadsutredningen. Det är till och med sannolikt då det är det enklaste sättet att genomföra gatukostnadsutredningen, både medvetet och omedvetet. Kommunen har reducerat fastighetsägarnas andelstal. Det innebär också att kommunen erkänner en mindre nytta för dessa fastigheter. Fastighetsägarna kräver härmed en detaljerad redogörelse från kommunen av hur man kom fram till andelstal 0,4. Fastighetsägarna har tidigare visat att det är svårt att försvara andelstal 0,4 med ekonomiska argument.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Föreslagna andelstal är inte uträknade utan ska motiveras utifrån nytta av föreslagna åtgärder i kostnadsunderlaget. Fastighetsägarnas fastigheter tillhör kategori Småhus, stort+VA som har en mindre nytta jämfört med ett permanenthus i ett förnyelseområde. Fastigheterna har redan en stor bygggrätt och åtgärderna i kostnadsunderlaget syftar till att kommunen ska överta huvudmannskapet för vägarna.

5. Kostnader ska fördelas skäligen och rättvist enligt PBL. Det är ovidkommande vad kommunen haft för avsikt om den inte syftar till en rättvis fördelning. Eftersom en ny upprustning görs så kort inpå bör kommunen kontrollera vad den kravställde till vägföreningen vid förra uttaget av gatu- och anläggningskostnader och om arbeten som utfördes i kommunens regi levde upp till de förväntningar som fastighetsägarna hade och har. Hade fastighetsägarna vetat att de behövt betala samma summa igen efter 10-12 år så kan man anta att de velat höja kvalitén på vägen vid förra omgången. Fastighetsägarna yrkar på att kommunen redogör för hur stor andel av den befintliga vägkroppen på aktuella vägar som man planerar att återanvända. Fastighetsägarna yrkar också på att kommunen redovisar detaljerade skäl i de fall man ersätter delar av vägkroppen. Om kommunen brustit i sin översyn av entreprenören vid förra upprustningen bör inte fastighetsägarna betala för detta. Om stora delar av vägkropparna kan behållas bör inte fastighetsägarna erläggas gatukostnader överhuvudtaget. Kommunen påminns också om att marginella nyttor, såsom nytt ytskikt och nedgrävd el inte bör bekostas av fastighetsägarna mot bakgrund av aktuella rättsfall.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen har ställt krav på att vägarnas bärighet ska uppnå trafikklass 2 till skydd för VA-ledningarna. Kommunen byggde ut VA samtidigt som vägföreningen rustade vägarna i en delad entreprenad. Fördelningen ska bli skälig och rättvis för alla fastigheter som ingår i gatukostnadsutredningen. Kommunen är inte skyldig att fullt ut kompensera fastighetsägarna för tidigare kostnader för en gemensamhetsanläggning. Enligt projekteringen som ligger som underlag till gatukostnadsutredningen ska vägkroppen inte återanvändas. Som sagt, hade kommunen kunnat ta över vägarna i befintligt skick hade kommunen naturligtvis gjort det.

6. Fastighetsägarna anser inte att omständigheterna skiljer väsentligt från nämnda rättsfall (RÅ 1988 ref. 41 och RÅ 1991 ref. 17). Då kommunen både kravställt och beställt arbeten vid den tidigare upprustningen kan det göras gällande att kommunen har haft ett inflytande som är att jämföras med kommunalt huvudmannaskap, i varje fall i fråga om uttag av gatu- och anläggningskostnader. En allmän standardhöjning av vägförbindelsen var inte skäl nog att ta ut gatukostnad överhuvudtaget. Det kan göras gällande att kommunen saknar grund för uttag av gatukostnader enbart med denna motivering enligt fastighetsägarna.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Kommunen vidhåller att den förra upprustningen beställdes av vägföreningen. Kommunen gjorde upphandlingen men hade inte möjlighet att styra det faktiska utförandet, enligt det avtal som skrevs mellan kommunen och vägföreningen. Den

Backeböl 1:531

1. Fastigheten var med och delade på gatukostnaden för den förra förbättringen. Inga andra fastigheter behövde bidra trots att de kunde tillgodoräkna sig hela nyttan av denna. Kostnaderna denna gång borde i rättvisans namn fördelas på övriga fastigheter som kommer kunna exploatera eller bara realisera sina tomter. Det föreslagna andelstalet för området med befintlig VA är för högt och måste justeras alternativt slopas helt.
2. Vägarna ska ha BK2 i likhet med tillfartsvägarna till området.
3. Andelstalet för båtplatser ska tas bort.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Andelstalet 0,4 motsvarar inte vad det beräknas kosta att rusta upp berörda vägar. Tillkommande byggrätter föreslås alltså redan betala för en del av upprustningen.
2. Kommunen anser att det ur ett långsiktigt perspektiv är bättre att bygga vägar med BK1-standard. Att en tillfartsväg enbart har BK2 ändrar inte denna bedömning.
3. Andelstalet är jämförbart med vad båtklubbar i tidigare förnyelseområden har tilldelats vid uttag av gatukostnadsersättning.

Backeböl I:584

1. Vägarna ska ha BK2 i likhet med tillfartsvägarna till området.
2. Det föreslagna andelstalet för området med befintlig VA är för högt och måste justeras. Det är mycket närsynt synsätt att säga att kostnader för tidigare vägombbyggnad inte var medel som inbetalades till kommunen eftersom dessa inbetalningar möjliggjorde ombyggnaden av vägar som kommunen nu önskar överta. Därmed kommer de kommunen till del. Andelstalet speglar inte nyttan som fastigheten får. Att betala över 100 000 kr för att få en gångbana är mycket för mycket.
3. Andelstalet för båtplatser ska tas bort. Andelstalet 0,05 per båtplats kan förfalla litet men 13 000 kr/båtplats är inte rimligt med hänsyn till att beloppet enbart avser användning av tillfarter. Vidare är praktiskt taget alla båtägare fastighetsägare i området och bidrar till gatukostnaderna.
4. Det är en förfärande ökning av kostnadsunderlaget sedan april 2017, nära 50%! Redovisning av sådana siffror visar att tilltron till den nya beräkningen inte är särskilt stor. En extern översyn av gjorda kalkyler bör göras och redovisas innan fakturering sker av berörda fastighetsägare. Vi noterar även att kostnaderna per fastighet ligger på en helt annan nivå än Bågvägen.
5. Vi bedömer inte att ”säkerställa den kommunala budgeten” är ett tillräckligt skäl för att ta ut gatukostnadsersättning vid en rättslig prövning.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen anser att det ur ett långsiktigt perspektiv är bättre att bygga vägar med BK1-standard. Att en tillfartsväg enbart har BK2 ändrar inte denna bedömning. På grund av andelen tung trafik bedöms bli så liten, innebär det inte några större merkostnader att dimensionerna enligt BK1. Kommunen bedömer inte heller att BK1 är en ”överstandard” och en eventuell merkostnad ska därmed heller inte jämkas.
2. Enligt kommunens beräkningar kostar det ungefär lika mycket per meter att rusta upp berörda vägar som andra vägar i kostnadsunderlaget. Eftersom inbetalningen skedde till vägföreningen kan kommunen inte ta hänsyn till erlagt belopp.
3. Båtplats
- 4.
5. Egendomsskyddet innebär inte att den enskildes egendom är ovillkorligt tryggad. Nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse måste balanseras mot det men den enskilde lider av intrånget. Kommunen anser att riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning och etablerade arbetssätt uppnår detta. Ekonomiska intressen omfattas också av skyddet.

Backeböl I:585

1. Vägarna ska ha BK2 i likhet med tillfartsvägarna till området. Det är överflödigt att etablera BK1 i området. Om detta ändå ska göras ska denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen.
2. Det är en förfärande ökning av kostnadsunderlaget sedan april 2017, nära 50%! En extern granskning av gjorda kalkyler bör göras och redovisas innan fakturering sker av berörda fastighetsägare. Vi noterar även att kostnaderna per fastighet ligger på en helt annan nivå än Bågvägen.

3. Det föreslagna andelstalet för fastighetsägare i området med befintlig VA är för högt och måste reduceras. Andelstalet speglar inte nyttan som fastigheten får och det ska vara väsentligt lägre för att likställighet ska råda. Att betala över 100 000 kr/fastighet för att få en gångbana är mycket för mycket.
4. Vi anser att kostnaderna för båtplatserna ska tas bort.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se svar till Backeböl 1:584.

Backeböl 1:586

1. Vägarna ska ha BK2 i likhet med tillfartsvägarna till området. Det är överflödigt att etablera BK1 i området. Om detta ändå ska göras ska denna höjning av standarden helt bekostas av kommunen.
2. Det är en förfärande ökning av kostnadsunderlaget sedan april 2017. En extern granskning av gjorda kalkyler bör göras och redovisas innan fakturering sker av berörda fastighetsägare. Vi noterar även att kostnaderna per fastighet ligger på en helt annan nivå än Bågvägen.
3. Vi bedömer att ”ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten” inte är ett tillräckligt skäl vid en rättslig prövning.
4. Det är mycket närsynt synsätt att säga att kostnader för tidigare vägombyggnad inte var medel som inbetalades till kommunen eftersom dessa inbetalningar möjliggjorde ombyggnaden av vägar som kommunen nu önskar överta. Därmed kommer de kommunen till del. Det föreslagna andelstalet för fastighetsägare i området med befintlig VA är för högt och måste reduceras. Andelstalet speglar inte nyttan som fastigheten får. Att betala över 100 000 kr för att få en gångbana är mycket för mycket.
5. Vi anser att kostnaderna för båtplatserna ska tas bort.

Exploateringsenheten Nackas svar:

Se svar till Backeböl 1:584.

Backeböl 1:798

Omrövning av Erikviks vägförening bör ske så att även de fastigheter som inte ingår i planområdet ingår i omrövningen av gemensamhetsanläggningen. Det skulle vara högst oskäligt om vår fastighet även fortsatt skulle ingå samtidigt som vi får betala gatukostnader. Omrövningen bör inte medföra några ytterligare kostnader för de enskilda fastighetsägarna utöver vad som anges i gatukostnadsutredningen.

Exploateringsenheten Nackas svar:

De fastigheter som vill bli utlyfta ur vägföreningen kommer att bli det vid omrövningen. En omrövning leder normalt inte till att fastigheterna som lyfts ut beläggs med kostnader. Se även sida 49 i *planenhetens granskningsutlåtande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*.

Backeböl 11:1

1. Vår fastighet bör undantas från krav på gatukostnadsersättning i enlighet med tidigare fördelningsförslag. Vi ifrågasätter skälen till att vår fastighet nu tagits med i utredningen. Vi förutsätter att det säkerställs att vi inte belastas ytterligare i framtiden.
2. Det finns inte stöd i lag eller praxis för att enbart ta hänsyn till skillnad i ökad exploateringsgrad. Faktiska skillnader i nyttan av hur vägarna nyttjas och hur vägnas skick kommer att förändras måste beaktas vid differentiering.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Det tidigare förslaget var att fastigheten skulle ingå i en annan gatukostnadsutredning. Detta då det vid tiden för samråd 1 inte var 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 att fastigheterna längs sträckan ingår i gatukostnadsutredningen. Fastigheten kommer inte belastas för andra delsträckor av Ringleksvägen eller parkåtgärder i Eriksvik.
2. Kommunens bedömning är att plannytta (det vill säga ökad exploateringsgrad) är ett starkt vägande skäl vid fördelning av gatukostnader. Kommunen använder sig av områdesvis fördelning och delar in fastigheterna i kategorier. Kategoriseringen av fastigheterna innebär att vissa förenklingar görs, tex att alla enbostadshus förväntas nyttja vägarna lika mycket. Var inom fördelningsområdet en fastighet är belägen, dvs hur långt fastighetsägaren kör på vägarna, bör därför inte heller vägas in i kategoriseringen. Vägnas nuvarande skick varierar heller inte på ett sådant sätt inom kategori *Småbus stort+VA* att det borde beaktas vid differentiering.

Synpunkter inkomna från andra intressenter (ej sakägare)

Baggenshöjdens samfällighetsförening

1. Föreningen vill behålla äganderätten till sina allmänningar, eftersom ledande politiker har lovat det och för att ha en fortsatt bestämmanderätt vid en eventuell framtida exploatering. Dessutom är det moraliskt förkastligt att kommunen övertar värdefull mark utan rimlig ersättning. Enligt planen kommer kommunen överta föreningens mark utan ersättning. Eventuellt pris får medlemmarna själva betala genom höjda gatukostnader. Det är lätt att jämföra det som är på väg att hända med konfiskation.
2. Föreningen har inte fått ta del av en så detaljerad redovisning att det varit möjligt att bedöma om en felaktig överföring föreslås ske från anläggning av VA till underlaget för gatukostnader.
3. Föreningen påpekar att hänsyn måste tas till var de faktiska kostnaderna uppstår. Det är inte rimligt att de kostnader som uppstår för att göra om tidigare iordningställda vägar ska betalas av övriga fastighetsägare. Om det anses orättvist att vissa fastighetsägare ska betala gatukostnader två gånger måste en eventuell rabatt istället bekostas av skattemedel.

Exploateringsenheten Nackas svar:

1. Kommunen kommer att pröva att undanta Baggenshöjdens större naturområde från detaljplanen, vilket i praktiken betyder att nuvarande förhållanden kommer att kvarstå för ”urklippt” område. Se även *planarbetets granskningsutlåtande 1 för detaljplan Solbrinken-Grundet*.
2. Kostnaderna är fördelade mellan väg och VA enligt branschens mätregler. Gemensamma entreprenadkostnader fördelas efter andel av totalsumman. Därutöver fördelas även den sk samordningsvinsten enligt Nackamodellen, beräknad utifrån en normalsektion och antal meter VA-ledningar.
3. Se svar till Backeböl 1:7.