



Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 34
115 76 STOCKHOLM

Yttrande i mål nr. 5499-21; [REDACTED] m.fl. ./ Nacka kommun

Med anledning av Förvaltningsrätten i Stockholms förelägganden av den 26 mars 2021, aktbilaga 97-98, inkommer Nacka kommun (nedan Kommunen) med yttrande över [REDACTED] m.fl. (nedan Klaganden) yttrande och de handlingar som utgjort underlag för kommunens beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning, se [bilaga 1](#).

I Kommunens inställning

- 1.1 Kommunen bestrider Klagandens yrkanden om att Kommunens beslut den 22 februari 2021 om principer för uttag av gatukostnadsersättning för området Gustavsvik, KFKS 2014/824-258 § 21, [bilaga 1](#), ska upphävas. Kommunens yrkanden för egen del framgår nedan.
- 1.2 Kommunen yrkar att Förvaltningsrätten ska avvisa Klagandens begäran om laglighetsprövning i följande delar.
 - De delar som rör andelstal för enskilda fastigheter och huruvida enskilda fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning samt vad de ska betala.
 - Den del som rör frågan om miljöbalkens bestämmelser uppfylls vid genomförandet av upprustningen av vägarna.
 - Den del som rör detaljplanefrågor, såsom vägars funktion, tillfart och anslutning, fastighets möjlighet till avstyckning, förtätning samt enskilt huvudmannaskap.
- 1.3 Kommunen yrkar att Förvaltningsrätten i övrigt ska avslå Klagandens begäran om laglighetsprövning.

2 Grunder

- 2.1 Vad gäller frågor om andelstal för enskilda fastigheter och huruvida enskilda fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning samt vad de ska betala, så prövas inte sådana frågor inom ramen för laglighetsprövning utan i mark- och miljödomstolarna. Talan i dessa delar ska således avvisas.
- 2.2 Prövning av huruvida miljöbalkens bestämmelser uppfylls vid ett genomförande av upprustningen av vägarna prövas inte heller inom ramen för laglighetsprövning av beslutet om gatukostnadsersättning. Talan ska avvisas även i denna del.
- 2.3 Detaljplanefrågor, såsom olika vägars funktion, tillfart och anslutning, bedömning av lämplig avstyckning på fastighet och frågor om förtätning respektive enskilt huvudmannaskap, prövas inte inom ramen för laglighetsprövning av beslutet om gatukostnadsersättning. Talan ska avvisas även i dessa delar.
- 2.4 Det för laglighetsprövningen aktuella beslutet om antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för området Gustavsvik, KFKS 2014/824-258 § 21, har fattats i enlighet med plan- och bygglagen och kommunallagen samt står inte i strid med bestämmelserna om egendomsskydd i regeringsformen och Europakonventionen. Grund för upphävande av Kommunens beslut enligt 13 kap. 8 § kommunallagen föreligger ej. Talan ska avslås i denna del.

3 Utveckling av talan

3.1 Bakgrund

- 3.1.1 Den 22 februari 2021 beslutade kommunstyrelsen i Nacka kommun att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för området Gustavsvik, KFKS 2014/824-258 § 21. Målet gäller laglighetsprövning av Kommunens beslut.

3.2 Klagandens yttranden i korthet

- 3.2.1 Klaganden har framfört synpunkter som i huvudsak gäller fördelningsområde, fördelning av kostnaderna och kostnadsunderlaget. Vidare har synpunkter framförts om att Kommunen inte har beaktat likställighetsprincipen eller egendomsskyddet.
- 3.2.2 Kommunen kommer i det följande behandla synpunkterna dels generellt dels fördjupat i vissa delar.

3.3 Principer för gatukostnader

- 3.3.1 Kommunen har tagit fram riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som antogs av kommunstyrelsen i april 2016 (2016-04-04, § 128), bilaga 2. Riktlinjerna beskriver övergripande principerna för hur Kommunen arbetar med gatukostnadsutredning. Med stöd av de här riktlinjerna tas underlag för den specifika gatukostnadsutredningen fram. Kommunen följer det regelverk som finns gällande uttag av gatukostnader.
- 3.3.2 När Kommunen, genom detaljplan, blir huvudman för allmän platsmark har Kommunen vissa skyldigheter och rättigheter. Kommunen har skyldighet att lösa in och ersätta fastighetsägare som avger markområden till allmän plats. Vidare ska Kommunen ordna med vägar, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för den planlagda användningen, dess drift och brukande. Kommunen har rätt att iordningställa vägar och allmänna anläggningar i enlighet med en kommunal standard som gör att drift och underhåll kan utföras på ett rationellt sätt. För finansiering av åtgärderna har Kommunen möjlighet att tillämpa uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagen för samtliga kostnader som uppstår vid övertaganden som huvudman förutsatt att de utgör nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet.
- 3.3.3 Gatukostnadsutredningen för Gustavsvik är en av tre gatukostnadsutredningar för Sydöstra Boo. För de olika fördelningsområdena gäller enskilt huvudmannaskap och det finns flera gemensamhetsanläggningar och vägföreningar som idag förvaltar det lokala vägnätet i Sydöstra Boo.
- 3.3.4 Projekterings- och kostnadsunderlaget har tagits fram av upphandlade projekteringsföretag. Syftet med att ta fram kostnads- och projekteringsunderlag i tidigt skede är, förutom att beskriva omfattning och utformning av den allmänna platsmarken, att bedöma ett skäligt kostnadstak för fastigheterna som ingår i fördelningsområdet. Kostnadstaket ingår som en del i beslutet om gatukostnadsutredningen. Genom fastställande av kostnadstak bestäms vilka kostnader som fastighetsägarna kan förvänta sig genom att kommunen tar över

huvudmannaskapet. Kostnadstaket ändras inte efter antagandet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

- 3.3.5 Enligt Kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning finansieras kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för många fler fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet med skattemedel, genom att kostnadsunderlaget jämkas. I den aktuella gatukostnadsutredningen har Kommunen jämkat kostnader för park- och naturmarksåtgärder då Kommunen ansett att även andra utanför fördelningsområdet har stor nytta av dessa åtgärder. Enligt Kommunens mening omfattas kostnadsunderlaget således enbart av åtgärder som är avsedda att tillgodose fördelningsområdets behov.
- 3.3.6 Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) ingår inte i kostnadsunderlaget och därmed inte i gatukostnaderna. Att förlägga VA-ledningar i vägområdet ställer normalt inte högre krav på vägen än vad som hade gjorts annars. VA-kollektivet bekostar sin del av utbyggnaden, det vill säga VA-anläggningen, och tar del av kostnaderna för den del av vägutbyggnaden som är nödvändig för VA-anläggningen. Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35, bilaga 3. Samordningsvinsten beräknas för en normalsektion och dras av från kostnaderna för väg i kostnadskalkylen.

3.4 Likställighetsprincipen

- 3.4.1 Kommunen anser att likställighetsprincipen enligt kommunallagen inte har åsidosatts då de grundläggande riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning, som gäller i kommunen, har följts. Avgränsningen av fördelningsområdet har gjorts utifrån vilka fastigheter som har nytta av en upprustning av vägarna och andelstalen har satts utifrån hur stor nyttan är för respektive fastighetstyp. Bedömningarna har gjorts på samma sätt för varje fastighet och på samma sätt som i andra områden i kommunen.

3.5 Egendomsskyddet

- 3.5.1 Kommunen anser att det aktuella beslutet om gatukostnadsersättning inte innebär ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet som det anges i regeringsformen och

Europakonventionen, då Kommunen har följt det lagstöd, 6 kap. 24 § plan- och bygglagen, som ger stöd för Kommunen att ta ut gatukostnadsersättning.

- 3.5.2 Kostnaderna avser åtgärder som Kommunen är skyldig att vidta och som behövs inom området samt fastighetsägarna har nytta av. Bedömningar har gjorts om hur stor nytta respektive fastighetstyp har av åtgärderna och andelstalen har angivits utifrån detta. Fördelningen uppfyller kraven på att vara skälig och rättvis enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen.
- 3.5.3 Enligt de riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som Kommunen har bestämt, och som Kommunen följt även för det aktuella området, ska fastighetsägare i det bestämda fördelningsområdet bära kostnader som uppstår för att området ska uppfylla lägsta godtagbara krav utifrån detaljplanen, dess syfte och andra normer. Vid denna bedömning tas avstamp i områdets behov och ändamål. Området ska kunna fungera vad avser bland annat framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt boendemiljö, lekmiljö och parkstandard. Om Kommunen väljer en standard på allmänna anläggningar som går utöver fördelningsområdets egna behov, finansieras den del av kostnaderna som hänför sig till denna överstandard på annat sätt. Detsamma gäller för kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för många fler fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet.
- 3.5.4 Kommunen jämkar kostnadsunderlaget i den del kostnaderna överstiger den nytta fastighetsägare har av vidtagna åtgärder eller om kostnaderna annars generellt sett är oskäligt höga. Jämkning sker också då kostnaderna avser en eller flera åtgärder, vars omfattning eller utförande överstiger vad som är normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras på annat sätt.

3.6 Fördelningsområde

- 3.6.1 Fördelningsområde brukar oftast, men måste inte, sammanfalla med detaljplanens gränser. Det finns således inget lagkrav på att fördelningsområdet är identiskt med detaljplaneområdet, utan även fastigheter utanför ett detaljplaneområde som bedöms ha nytta av åtgärderna kan ingå i ett fördelningsområde.
- 3.6.2 Aktuell gatukostnadsutredning omfattar delar av detaljplaneområdena för Dalvägen-Gustavsviksvägen och norra delarna av Mjölkkudden Gustavsviks gård. Samtliga dessa fastigheter har bedömts ha nytta av åtgärderna och ingår av denna anledning i fördelningsområdet. Vägarna i området har brister i bärighet, säkerhet,

dagvattenhantering etc och behöver åtgärdas för att uppfylla de krav som ställs på ett område för permanent boende.

- 3.6.3 Klagandena i aktbilaga 39 respektive aktbilaga 74-85 ifrågasätter att fastigheter med utfart till Dalvägen/Rönnvägen inte ingår i fördelningsområdet. Fastigheterna planeras som radhus i detaljplanen Dalkarlsängen södra, vilken i Kommunens mening ligger flera år efter övriga detaljplaner i Sydöstra Boo. Även om fastigheterna har utfart till Rönnvägen är kopplingen till plannytta svag. Samtidigt kommer Gustavsvik ha nytta av de planerade anläggningarna i Dalkarlsängen men kommer inte belastas av gatukostnaderna för dessa. Radhusen bidrar istället till den infrastrukturinvestering som sker inom Dalkarlsängen. Kommunen anser därmed 6 kap. 24 § 3 st plan- och bygglagen är uppfylld i denna del.

3.7 Fördelningsgrund

- 3.7.1 Klaganden har framfört synpunkter på Kommunens kategorisering av fastigheter och andelstal. Kommunen vill inledningsvis framföra att en fastighet ska bära kostnader för åtgärder efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika förutsättningar och har därför olika stor nytta av åtgärderna. Oliktigheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Den här fördelningsgrunden sker genom användningen av schablonmässiga andelstal. Den grundläggande principen är att fastigheter med bygg rätt idag i detaljplanområdet har en lägre nytta än de med nyskapade byggrätter som tillkommer av detaljplanen. Konsekvensen av det är att många fastighetsägare som betalar för vägar till vägföreningar betalar mindre än fastighetsägare med styckningslotter och som inte erlagt någon ersättning för sina behov. Behovet utgår från vad som möjliggörs i detaljplanen med långsiktighet som utgångspunkt och inte nuvarande fastighetsägares behov. Kommunens bedömning är att gatukostnaderna är skäligt och rättvist fördelade enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen eftersom kategorierna är baserade på parametrar som inte varierar över tid och andelstalen motiveras utifrån hur Kommunen bedömer liknande fastighetstyper.
- 3.7.2 Klagandena i aktbilaga 1, 5, 6, 9 och 11 anför att de inte kommer ha någon nytta av det utbyggda gatunätet, bland annat på grund av att fastigheterna redan är tillgängliga via befintligt gatunät och ges inte rätt till parkeringsplatser och bryggplatser kopplade till deras fastigheter. Även om Klaganden anser att vägnätet räcker som det är idag kommer den planerade upprustningen komma fastigheterna till godo enligt Kommunens mening. Den nya detaljplanen innebär en nytta för fastigheterna genom att byggrätterna bekräftas och den möjliggör att en gemensamhetsanläggning för parkering kan tillskapas. Kommunen anser att det bästa alternativet för angöring är via båtklubben i Gustavsvik för att tillgodogöra fastigheterna på lång sikt. Vid tilldelning av andelstal har Kommunen dock tagit hänsyn till att det inte ges möjlighet

- till permanentboende på fastigheterna och att deras nytta av vägnätet är av begränsad omfattning. Fastigheterna har därför åsatts ett betydligt lägre andelstal än övriga än andra fastigheter i området. Kommunen anser därmed att fördelningen är gjord på skälig och rättvis grund enligt 6 kap. 24 § och 33 § plan- och bygglagen.
- 3.7.3 Klagandena i aktbilaga 24, 30, 73 och 87 har framfört synpunkter avseende kategorin flerbostadshus. Byggrätterna som kategorin medför hade inte varit möjliga utan detaljplanen, det vill säga fastigheterna får nytta av detaljplanen. Utgångspunkten till andelstalet härrör från en jämförelse mellan styckningslott, radhus och lägenhet. Styckningslott för småhus har andelstal 2,0, det vill säga dubbel nytta till skillnad från en obebyggd befintlig tomt som fanns innan detaljplanen kom till. Ett nybyggt stort radhus om cirka 200 kvm BTA (vilket motsvarar cirka 180 kvm boarea i två våningar) motsvarar styckningslottens bygg rätt och åsatts också andelstalet 2,0. I proportion till detta åsatts en stor lägenhet om cirka 111 kvm BTA andelstal 2,0 och bedöms ha likvärdig nytta av åtgärderna som en styckningslott och radhus, även om anläggningarna utnyttjas på lite olika sätt.
- 3.7.4 Därtill vill Kommunen förtydliga att jämkning av park- och landskap ur kostnadsunderlaget inte föranledde korrigerande av andelstal för någon kategori. Till grund för fordonsrörelser, som har viss betydelse i bedömningen av kategorin, ligger Kommunens parkeringspolicy. Vad gäller förskolefastigheten kan nämnas att andelstalet, som är baserat på bygg rätten enligt detaljplaneförslaget, motsvarar eller ligger något högre jämfört med vad Kommunen brukar föreslå för skolverksamheter. De fastigheter utmed Gustasviksvägen som fått reducering av andelstal har inte haft tillkommande bygg rätter varför andelstalet för dessa fastigheter motiveras utifrån andra förutsättningar än flerbostadshus. Eftersom åtgärderna i kostnadsunderlaget är en förutsättning för att möjliggöra nya bygg rätter inom området, oavsett var fastighetens infart ordnas, så ska reducering i andelstal för flerbostadshus inte ske. Kommunen anser därmed att fördelningen skett enligt skälig och rättvis grund enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen.
- 3.7.5 Klaganden i aktbilaga 32 och Klaganden i aktbilaga 43-46 har ifrågasatt Kommunens hantering i gatukostnadsutredningar av båtklubbar. I kommunen brukar båtklubbar tilldelas andelstal i gatukostnadsutredningar. Normalt förfarande har varit att Kommunen har tagit över marken och sedan arrenderat ut marken till berörd båtklubb. Då har Kommunen i egenskap av fastighetsägare åsatts ett andelstal för båtklubben. I detta fall har Klaganden tillika fastighetsägaren önskat behålla ägandeskapet till marken och då är det rimligt att fastighetsägaren belastas av samma andelstal som Kommunen hade fått. Mot bakgrund av detta anser Kommunen att

- fördelning har skett på ett skäligt och rättvist sätt enligt 6 kap 24 § plan- och bygglagen samt att likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen är uppfylld.
- 3.7.6 Klagandena i aktbilaga 32 respektive i aktbilaga 43-46 framför även att båtklubben inte får nytta av åtgärderna eftersom medlemmarna redan betalar gatukostnadsersättning för sina fastigheter. Båtklubben kan inte bestämma vilka som är medlemmar utan det är reglerat i arrendeavtal. Fastigheten där båtklubben är belägen ägs av Gustavsviks Fastighetsägares Ekonomiska Förening och det är föreningen som är betalningsskyldig för gatukostnadsersättningen. Andelstalet kopplas till den långsiktiga nyttan för fastighetens användning, det vill säga bryggområdets storlek och antal möjliga bryggplatser inom detaljplanelagt vattenområde, samt mängden transporter som en båtplats ger upphov till. Fastighetsägaren har rådigheten över upplåtelsen av båtplatserna och har nyttan av de allmänna anläggningarna. Flera fastighetsägare som ingår denna eller angränsande gatukostnadsutredning har idag båtplats inom detta bryggområde, men inte alla. Gatukostnad erläggs dels för fastigheters nytta såsom bostadanvändning och dels för användningen som småbåtshamn. Bryggområden norr om Mjölkkudden har bedömts på ett likvärdigt sätt i angränsande gatukostnadsutredning. Kommunen anser att andelstal för båtplatserna bedömts på ett skäligt och rättvist sätt samt att likställighetsprincipen uppfyllts.
- 3.7.7 Klaganden i aktbilaga 43-46 motsätter sig gatukostnadsersättningen som framgår av bilaga 2 till gatukostnadsutredningen då det inte framgår var den nya tilltänkta fastigheten skulle skapas. Lokalisering av den tilltänkta fastigheten Backeböl 1:5 för verksamhetsområde framgår av plankartan.
- 3.7.8 Klagandena i aktbilaga 58 och 87 uppger att Kommunen tilldelat sina egna fastigheter ett lägre andelstal jämfört med övriga fastigheter. Kommunen äger två fastigheter (markområden) inom fördelningsområdet som har bedömts få nytta av de allmänna anläggningarna. Ett markområde avser användning för verksamhetsområde i detaljplanen och det andra planeras för en förskola. De blivande fastigheterna har erhållit andelstal enligt den nytta som denna användning bedöms få. För förskolan har Kommunen använt samma princip för beräkning av andelstal som i angränsande gatukostnadsutredningar. Inom fördelningsområdet finns två verksamhetsområden som båda åsatts samma andelstal. Detta andelstal grundas på möjlig bygg rätt i likhet med övriga kategorier och andra gatukostnadsutredningar. Kommunens uppfattning är att kostnaderna fördelats skäligt och rättvist enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen.
- 3.7.9 Klagandena i aktbilaga 33/54, 55 och 58 har ifrågasatt nyttan av gatukostnaderna för sina fastigheter. Kommunen har tagit hänsyn till att ökningen i bygg rätt är liten i och med kategoriseringen Småhus, stort där Klagandenas fastigheter ingår och har därför lägre andelstal än kategori Småhus, mellan. Syftet med de föreslagna andelstalen är att spegla den nytta de olika kategorierna har av åtgärderna i kostnadsunderlaget.

Skillnaden i nytta för fastigheter med bostadshus är storleken på byggrätten, det vill säga möjligheten att bebygga sin fastighet. Huvudbyggnaderna på Klagandenas fastigheter får planstöd för nuvarande byggnadsvolym i och med den nya detaljplanen varför fastigheterna har en tydlig plannytta. Kommunen bedömer att fördelning har gjorts på ett skäligt och rättvist sätt enligt 6 kap. 24 § och 33 § plan- och bygglagen.

- 3.7.10 Klagandena i aktbilaga 39, 62 och 74-85 framför synpunkter om andelstalet för styckningslott. Kommunens praxis är att andelstal för en möjlig avstyckning för småhus är det dubbla andelstalet för en obebyggd befintlig fastighet. Vid tillämpning av denna praxis blir andelstalet för styckningslotter både skäligt och rättvist utifrån styckningslottens framtida nytta av de allmänna anläggningarna likväl som styckningslotter behandlas lika i kommunen. Det kan även nämnas att Kommunen väntar med att fakturera gatukostnadsersättning för styckningslott i 10 år om fastighetsbildning inte görs innan dess. Gatukostnadsersättning är inte till för att tvinga fram avstyckning, men när avstyckning görs ska styckningslottens bidrag till upprustning av vägar vara större än befintliga fastigheter som erlagt kostnader för vägarna sedan dessa fastigheter bildades.

3.8 Kostnadsunderlag

- 3.8.1 Klaganden har anfört att Kommunen/skattekollektivet bör ta kostnaden för vissa åtgärder. Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som fordras för områdets funktion enligt 6 kap. 24 § 1 st. plan- och bygglagen. Upprustningen görs med ett långsiktigt perspektiv i ett permanentbebott område. Enligt Kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning finansieras kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för många fler fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet med skattemedel. I den aktuella gatukostnadsutredningen har Kommunen på detta sätt jämkat kostnader för park- och naturmarksåtgärder då Kommunen ansett att även andra utanför fördelningsområdet bedöms ha sådan nytta av dessa åtgärder. I Kommunens mening omfattas kostnadsunderlaget således enbart av åtgärder som är avsedda att tillgodose fördelningsområdets behov.
- 3.8.2 Det i tidigt skede framtagna kostnads- och projekteringsunderlaget har bearbetats mellan samråd och granskning genom bland annat riskbedömningar utifrån markförhållanden och geotekniska risker vilket har föranlett en reviderad kalkyl. Den kostnadsnivå som räknats fram och angivits vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Genom fastställande av kostnadstak bestäms vilka kostnader som fastighetsägarna kan förvänta sig genom att kommunen tar över huvudmannaskapet. Kostnadstaket ändras inte efter antagandet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar Kommunen för merkostnaden. Om

de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

- 3.8.3 Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att väg-, gångbane- och cykelbanenätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Även behovet av åtgärder för lek, rekreation och utevistelse har studerats. Kostnadsunderlaget är baserat på en förstudie för sydöstra Boo, som därefter förprojekterats och detaljprojekterats inom respektive detaljplaneområde. Projekteringen utgår från de krav som ställs enligt Kommunens tekniska handbok.
- 3.8.4 I kostnadsunderlaget ingår bedömda kostnader för förstudie, projektering, utbyggnad, förrättningskostnader, markinlösen, markinträng samt projektledning och projektadministration.
- 3.8.5 I de kalkyler som Kommunen upprättat som underlag till att bestämma kostnadstaket ingår samtliga åtgärder som planeras i området, det vill säga förutom vägar och parkåtgärder så kalkyleras även vatten och spillvatten och andra ledningsägares utbyggnad. De sakkunniga projektörerna som upprättar kalkylerna får av Kommunen riktlinjer hur kalkylposterna ska sorteras mellan olika verksamhetsområden som väg, park, VA, dagvatten etc. Exempelvis för planområdet Mjölkkudden-Gustavsviks gård så finns en entreprenadkostnads kalkyl som uppgår till cirka 136 miljoner kronor. Av dessa utgör cirka 105 miljoner kostnader hänförliga till väg, park och dagvatten för väg. Resterande 31 miljoner kronor (22%) utgör kostnader som är hänförliga till VA och andra ledningar. Utöver den uppdelningen som kalkylunderlag levereras med, bedömer kommunen de ytterligare kostnader för den samordnade utbyggnad som ska debiteras Nacka vatten och avfall AB. I exemplet för Mjölkkudden-Gustavsviks gård utgör denna samordningskostnad cirka 3,3 miljoner kronor, gatukostnadsunderlaget har således justerats ned med detta belopp. Kostnadsposterna för schakt och fyllning (AMA kapitel C) uppgår i exemplet totalt till cirka 28 miljoner kronor. Av detta utgör cirka 12,3 miljoner kronor (44%) schakt och fyllning för VA och andra ledningar inklusive tillägg för samordning med väg. Med exemplet vill Kommunen tydliggöra att fördelningen av kostnader för schakt och fyllning har beräknats och bedömts utifrån det beslut som finns i kommunen och den praxis som mängdverktyget AMA anger. Detta innebär att endast kostnader hänförliga till vägar belastar gatukostnadsunderlaget.
- 3.8.6 I aktbilaga 39, 58 och 74-85 framförs synpunkter på att ersättningen för marken som ägs av Gustavsviks Fastighetsägares Ekonomiska Förening, och som Kommunen ska lösa in, ingår i kostnadsunderlaget. Kommunen vill förtydliga att inlösen av föreningens naturmark värderas av Lantmäteriet och ingår inte i kostnadsunderlaget utan ersätts av Kommunen. Vad gäller ersättning för övrig markinlösen och

släntintrång, oavsett fastighetsägare, ingår sådan ersättning i kostnadsunderlaget vilket är förenligt med 6 kap. 24 § plan- och bygglagen.

- 3.8.7 Klaganden i aktbilaga 33/54 ifrågasätter att samtliga kostnader för upprustning av Gustavsviksvägen ingår kostnadsunderlaget då fastigheter längs med nämnda väg fått reducerat andelstal. Gustavsviksvägen genom planområdet kommer att rustas upp. Det är rimligt att fastighetsägarna bidrar till kostnaderna för att rusta upp Gustavsviksvägen eftersom det är en förutsättning för att Gustavsvik ska kunna omvandlas från fritidsområde till permanentboende. Fastighetsägarna bekostar standard motsvarande uppsamlingsgata, kommunen bekostar mellanskillnaden. Kommunen anser att befintliga småhusfastigheter som redan har utfart till kommunal väg och där den nya detaljplanen ger oförändrad byggrätt har begränsad nytta av åtgärderna, de har därför fått reduktion av andelstalet.
- 3.8.8 Klagandena i aktbilaga 58 respektive aktbilaga 87 framför synpunkter om att kostnadsunderlaget och fördelningen av kostnaderna strider mot 2 kap. 5-6 §§ kommunallagen. Kommunens uttag av gatukostnader baseras på 6 kap 24 § plan- och bygglagen, som innehåller en begränsning i vilka åtgärder och därmed kostnader som får omfattas. Kommunens uppfattning är därför att aktuellt beslut inte är oförenligt med nämnda bestämmelser i kommunallagen. Såsom redogjorts för ovan i punkt 3.3.6 sker uppdelning av kostnader hänförliga till VA respektive upprustning av vägar. Kommunen ser därmed inte heller att 2 kap. 7 § kommunallagen får den betydelse som Klaganden gör gällande.
- 3.8.9 Klagandena i aktbilaga 58 respektive 87 anför att gatukostnadsersättningen överskrider nyttan enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen. Kommunens uttag av gatukostnader i Gustavsvik grundas på 6 kap. 24 § plan- och bygglagen, även om hänsyn till nytta ska tas enligt båda bestämmelserna. Klaganden i aktbilaga 33 och 54 och 55 har invänt att områden i centrala Nacka inte har belastats med gatukostnader, men i dessa områden finansieras allmänna anläggningar enligt andra principer än i Gustavsvik.

3.9 Arbeta med framtagande av gatukostnadsutredning

- 3.9.1 Klaganden i aktbilaga 74-85 anför att det är orimligt att gatukostnader beslutas innan detaljplanen har antagits. Kommunfullmäktige har i reglemente för kommunstyrelsen givit kommunstyrelsen mandat att ta beslut om uttag av gatukostnader, vilket görs i enlighet med allmänt gällande riktlinjer.
- 3.9.2 Klaganden i aktbilaga 74-85 anför att den förlängda granskningstiden i realiteten inte inneburit förlängd granskningstid på grund av utställningslokalernas begränsade öppettider, trängsel och saknade handlingar och att granskningsförfarandet borde ha

skjutits upp. Enligt 6 kap. 29 § plan- och bygglagen ska granskningstiden vara tre veckor. Då Kommunen uppmärksammades på att en handling saknades förlängdes granskningstiden så att den pågick under totalt åtta veckor (7 april 2020 – 2 juni 2020). Kommunen anser därmed att granskningstiden varit tillräcklig, även under rådande pandemi.

- 3.9.3 Klaganden i aktbilaga 74-85 anför också att Kommunens information om beslutet och möjligheten att överklaga varit senfärdigt och otydligt. Kommunen har skickat ut brevet så snart som möjligt efter beslutet anslogs. Beslut som överklagas genom laglighetsprövning ska enligt kommunallagen lämnas in till förvaltningsrätten, vilket också angavs i överklagandehänvisningen.
- 3.9.4 Den protokollsanteckning som Klaganden i aktbilaga 33/54, 55 och 58 refererar till avser information om områdena Solbrinken-Grundet, Dalvägen-Gustavsviksvägen och Mjölkudden-Gustavsviks gård. Uppgiften om att VA-kollektivet tar 15 miljoner kronor avser således inte gatukostnadsuttaget för Gustavsvik ensamt.

Nacka kommun den 5 maj 2021

Ulf Crichton
 Enhetschef
 Exploateringsenheten Nacka
 Nacka kommun

Mats Gerdau
 Kommunstyrelsens ordförande
 Nacka kommun

Bilagor

- Bilaga 1: Beslutet i kommunstyrelsen med samtliga bilagor
 Bilaga 2: Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning
 Bilaga 3: Principer för fördelning VA, beslut tekniska nämnden maj 2004 § 35