

Sexton Medborgarförslag

till

Nacka Kommun

från

Boo & Lännersta villaägareförening, samt

Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening

--

Juni, 2017



Framställan och sammanfattning **3**

Framställan *3*

Bakgrund till yrkanden *3*

Fakta om föreningarna **4**

Boo & Lännersta villaägareförening *4*

Gustavsviks fastighetsägareförening *4*

Medborgarförslag (förslag 1-16) **5**

Förslag 1: VA-kostnader får inte tillföras gatukostnaderna *5*

Förslag 2: Merkostnader för att säkra VA-anläggningens hållbarhet ska räknas som en VA-kostnad *7*

Förslag 3: Vid samordning/samförläggning ska berörda parter dela på gemensamma kostnader *11*

Förslag 4: El-, tele- och fiberkostnader får inte tillföras gatukostnader *14*

Förslag 5: Kostnader för underhåll får inte läggas på gatukostnaderna *15*

Förslag 6: Nacka kommun ska ha tydligare riktlinjer för jämkning *16*

Förslag 7: Nacka kommun får inte ge sina egna fastigheter ett för lågt andelstal *19*

Förslag 8: Nacka kommun ska betala fastighetsägarna för inlösen av mark *22*

Förslag 9: Uttaget av gatukostnader ska baseras på nyttan av gatorna *24*

Förslag 10: Kostnader för framtagning av planer ska bekostas via planavgiften *28*

Förslag 11: Betalningen för gatukostnaderna ska kopplas till bygglov eller fastighetsbildning *29*

Förslag 12: Vid planläggning ska en helhetssyn tas på hela området *30*

Förslag 13: Uttaget av gatukostnader måste vara likvärdigt mellan olika områden *33*

Förslag 14: De som redan betalat för sin gata ska inte behöva betala en gång till *35*

Förslag 15: Gatukostnaderna i förnyelseområden ska tas av skattsedeln *37*

Förslag 16: De boende ska få vara med och påverka *39*



Framställan och sammanfattning

Framställan

Fastighetsföreningarna Boo & Lännersta Villaägarförening (BLVF) samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening (GEF) tillställer Nacka Kommun, 131 81 Nacka, bifogade sexton medborgarförslag.

Bakgrund till yrkanden

Nacka kommun har aviserat vatten och avlopp samt gatukostnader för fastighetsägare och boende i Lännersta, Boo och Gustavsvik som ligger på extremnivåer, med i flera fall kostnader som överstiger miljonbelopp.

Kommunen hänvisar till att medborgarna har haft en gynnsam prisutveckling av marknadsvärdet för sina fastigheter och därför bör kunna absorbera de investeringar kommunen avser att genomföra.

Fastighetsägareföreningarnas uppfattning är att kostnaderna är oproportionerlig höga som dessutom i flera fall avser investeringar som fastighetsägarna inte har efterfrågat. Fastighetsägarna kommer få väsentligt högre boendekostnader, det marknadsvärde som historiskt har ökat är dels volatilt dels kan marknadsvärdet inte realiseras förrän vid en eventuell försäljning.

Fastighetsägareföreningarna är därtill av den uppfattningen att kostnaderna i flera avseenden strider mot bestämmelser i lagen, bland annat Plan- och bygglagen. Av detta skäl har juridisk expertis anlitats för bedömning.

Nacka, 19 juni 2017

Pia Lerigon
Ordförande
Boo & Lännersta Villaägarförening
(boovillaagareforening@gmail.com)

Göran Wellerstrand
Ordförande
Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening
(info.gustavsvik@gmail.com)

Bilaga: Fakta, medborgarförslag, sida 4-39



Fakta om föreningarna

Upptagningsområdet omfattar 2938 fastigheter fördelat över två fastighetsföreningar, Boo & Lännersta villaägareförening och Gustavsviks fastighetsägareförening. Föreningar har en lång historik som sträcker sig till mitten av trettitalet.

Båda föreningarna är aktiva i fastighetsfrågor, infrastrukturfrågor inom upptagningsområdet samt arrangerar även olika evenemang för de boende i området, midsommarfirande är ett exempel. Föreningarna har även samarbete med Polisen i ordningsfrågor.

Boo & Lännersta villaägareförening

Boo villaägarförening som bildades 1933 expanderade under våren 2017 efter konsolidering med Lännersta villaägareförening i Saltsjö-Boo i Nacka.

Boo & Lännersta Villaägareförening upptagningsområde omfattar:

- 2 608 fastigheter
- 4 106 fastighetsägare

Orgnr:	802466-8900
Hemsida:	www.boovilla.se eller www.boiboo.nacka
E-mejl:	boovillaagareforening@gmail.com
Ordförande:	Pia Lerigon

Gustavsviks fastighetsägareförening

Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening bildades 1934.

Gustavsviks fastighetsägareförening upptagningsområde omfattar, juni 2017:

- 330 fastigheter

Orgnr:	769631-0759
Hemsida:	www.gustavsvik.org
E-mejl:	info.gustavsvik@gmail.com
Ordförande:	Göran Wellerstrand



Medborgarförslag (förslag 1-16)

Förslag 1: VA-kostnader får inte tillföras gatukostnaderna

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

Plan- och bygglagen 6 kap, som styr vad kommunen får ta betalt i gatukostnader, stadgar:

27 § Till grund för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning enligt 24 eller 25 § får kommunen lägga
1. de faktiska kostnaderna, eller
2. beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.

I **lagen om allmänna vattentjänster,** som styr vad en kommun får ta i betalt av en VA-utbyggnad, står följande:

30 § Avgifterna får inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva va-anläggningen.

34 § Avgifternas belopp och hur avgifterna skall beräknas skall framgå av en taxa. Avgifterna får inte bestämmas till högre belopp än vad som är förenligt med bestämmelserna i 30-33 §§.

Utbyggnaden av VA ska enligt lag bekostas av en taxa som inte får överskrida de verkliga kostnaderna. Denna fastställs av Nacka kommun varje år. Nacka kommun har även valt att lägga ett tak på VA-taxan för att skydda medborgarna från oskäligt höga VA-kostnader. År 2016 var taket i VA-taxan 210.000 kr enlig *https://www.nacka.se/globalassets/kommun-politik/dokument/taxor/va-taxan-2016.pdf*.

Enligt lag är det inte tillåtet att vältra över VA-kostnader på gatukostnaderna för att på så vis ta ut en högre VA-kostnad än taket i VA-taxan. Det torde inte heller ligga i Nacka kommuns vilja att så ska ske eftersom Nacka kommun valt att ha ett tak i VA-taxan för att skydda sina medborgare.

Ändå visar våra studier av gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård våren 2017 att Sweco lagt kostnader, som med tydlighet är hänförliga till VA-utbyggnaden, som gatukostnader istället för som VA-kostnader.



Det gäller t.ex. den geotextilduk som läggs under VA-rören och som inte finns medtagen i kostnader för VA, men som däremot finns upptagen två gånger på gatukostnaden:



Bilden visar upprustningen av Boovägen i maj 2017 där det tydlig framkommer att det finns en geotextilduk under VA-rören.

VA-lösningen för Boovägen är densamma som den som föreslås för Mjölkudden-Gustavsviks Gård.

Ändå finns ingen geotextilduk upptaget i Swecos kostnadsberäkningar för VA. Däremot ligger det en dubbel kostnad för geotextilduk i gatukostnaden.

I **Planbeskrivningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård, sid 37**, skriver Nacka kommun följande:

Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom uttag av anläggningsavgifter enligt taxa.

Det är tydligen inte tillräckligt att det står i planbeskrivningen för att underleverantören Sweco ska hålla sig till regeln att VA-kostnaderna ska finansieras via VA-taxan och inte via gatukostnaden.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning emot att VA-kostnader, och andra kostnader som inte har med gator att göra, vältras över på gatukostnaderna.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att VA-kostnader inte får vältras över på gatukostnaderna.



Förslag 2: Merkostnader för att säkra VA-anläggningens hållbarhet ska räknas som en VA-kostnad

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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 kvalitetssäkringsrutin.

Plan- och bygglagens 6 kap stadgar följande:

19§ Om en gata ges en större bredd eller ett dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket betala merkostnaden.

Det är alltså kommunen som ska stå för merkostnaderna att gatorna får en standard som säkrar de nedgrävda VS-anläggningarna.

Och det är logiskt. För hade gatan saknat nedgrävd VA-anläggning hade sådana krav inte funnits. Då hade det varit fullt tillräckligt att gatan har en standard som klarar av trafiken.

Mikael Freiman på Vectura, tidigare Vägverkets konsultbolag och numera Sweco, gjorde 2010 en analys av vägarna inom **området Lövberga** i Saltsjö-Boo.

Han anser att man inte bör schakta i onödan i gamla, väl sammanpackade vägkroppar med fullgod bärighet. Och fullgod bärighet anser han att det är ifall en väg fungerat i 50 år utan bärighetsproblem. Istället anser han en mindre upprustning är tillräcklig för att klara kommunens krav. Detta gäller vägar där det inte grävs ned någon VA-anläggning.

För de vägar där kommunen planerar att dra ned VA, förordar Mikael Freiman att ledningsgravarna istället läggs utanför körbanan. Detta eftersom nedgrävningen av VA riskerar att förstöra den bärighet som finns i vägen.

Se Mikael Freimans analys nedan:



Lövberga område D, kommundelen Boo i Nacka kommun. Utlåtande över geotekniska undersökningar och vägarnas behov av ny överbyggnad.

På uppdrag av Lövberga Intresseförening har vi gått igenom tidigare beställd och redovisad granskning av områdets geotekniska förhållanden samt de åtgärder vi då föreslog för upprustning av vägkroppen.

Området: Området består av gles villabebyggelse på stora tomter. Vägarna är uppdelade i två skilda sträckningar och har ingen genomfartstrafik. Total längd är c:a 800 meter.
Lövberga Backe var tidigare en genomfartsled som försörjde stora delar av norra Boo inklusive Kummelnäs. Den delen är nu ersatt med ny sträckning.
Alla vägar har enligt uppgift till oss fungerat utan bärighetsproblem under c:a 50 år. Vissa skador i ytlagren finns i Lövberga Backe, men dessa skall ses mot att sträckan under många årtionden utgjorde huvudgata med tung genomfartstrafik, bland annat vid nybyggnad av ett reningsverk. Området är nu utbyggt och all tung trafik kan antas avklarad med något enstaka undantag.

Geoteknik: Som tidigare redovisats är vägarnas bärighet genomgående god och utgör inget problem eller ställer särskilda krav på överbyggnadens konstruktion.
Det skall observeras att kommentaren från vår vägprojektör i tidigare yttrande avseende överbyggnad gäller vid nybyggnad av väg på obruten mark, inte vid upprustning av befintlig väg. Tidigare utlåtande bifogas.

Överbyggnad: I separat yttrande har vår uppfattning om erforderlig ny överbyggnad redovisats. Det sammanfattas dock igen enligt nedan i ett samlat yttrande;
Den del av vägen som inte berörs av ledningsgrav bör bibehållas - i gamla, väl sammanpackade vägkroppar med fullgod bärighet bör man inte schakta i onödan. Vi avråder därför från all schaktning och återfyllnad där detta kan undvikas, bäst är om ledningsgravar kan förläggas utanför körbana där så är möjligt. Om ledningsgrav måste schaktas i vägkroppen är packning mot den gamla vägkroppen av stor vikt!

Genom att förstärka de befintliga vägarnas överbyggnad enligt förslaget nedan så anser vi att samtliga vägtekniska krav som kan ställas inom aktuellt område uppfylls:

- Geotextil
- 100 mm obundet bärlager 0-32
- Bundet bärlager AG 16 160/220
- Topp ABT 16 70/100

Där befintlig, intakt asfalt finns bör denna bibehållas, där kan också geotextil utgå.

Vi anser att förslaget enligt ovan skulle utgöra en fullt tillräcklig upprustning av vägarna inom Lövbergaområdet vilket skulle minimera framtida behov av underhåll för lång tid framöver.

/Mikael Freiman,
Vectura 2010-05-20.



Vid upprustningen av vägnätet i område Y-Z utanför Boo Gård i Saltsjö-Boo anläggs gator såväl med som utan VA. Frentab, som utför gatuarbetena i området, säger att det räcker att gräva 50 cm för väg utan VA. Detta gäller även när vägen byggs på lerjord. För gator med VA måste Frentab gräva 1,5-2,0 meter. Detta trots att LTA-lösningen är vald som kräver lägre schaktdjup.





Bilden till vänster visar väg med VA.

Bilden till höger visar väg utan VA.

Fotona är tagna utanför Boo Gård våren 2017.

Philip Paluchiewicz, projektledare för område Y-Z och anställd av exploateringsenheten i Nacka kommun, skickade över kostnadskalkylen för Hermelinsvägen respektive Baggensvägen.

- Hermelinsvägen byggs med VA.
- Baggensvägen byggs utan VA.

När vi tog hänsyn till fördyrande kostnader för att leda bort dagvatten från Hermelinsvägen, visade beräkningarna att Hermelinsvägen kostade tre gånger så mycket per meter som Baggensvägen. Tre gånger är stor skillnad.

Slutsatsen är att det kostar mer att anlägga väg med VA än att anlägga väg utan VA.

Se kostnadsposterna för Baggensvägen och Hermelinsvägen som Philip Paluchiewicz tagit fram nedan:

		Baggensvägen 01000-01130 (Längd= 130 meter)				
1A	DCC.24111	**Slitlager kategori B av tät asfaltbetong vid nybyggnad**				
		ABT 11, B1601220. Lagertjocklek 32 mm	m²	455	70	31 850
2	DCC.21111	**Bärlager av asfaltgrus AG**				
		AG16 1601220 Lagertjocklek 50 mm	m²	455	95	43 225
3A	DCB.312	**Obundet bärlager kategori B till belagda ytor**				
		Lagertjocklek 80 mm	m²	520	50	26 000
4B	DCB.212	**Förstärkningslager kategori B till överbyggnad med flexibel konstruktion och med bitumenbundet slitlager, betongmarkplattor m m**				
		Lagertjocklek 350 mm	m²	208	335	69 680
5	DCB.622	**Stödremsa av obundet slitlagermaterial kategori B och C till belagda ytor**				
		Samkross 0-16mm Kor och gångytor	m²	5,2	750	3 900
7	DCL.112	**Växtbädd typ 2**				
		Växtbädd, tjocklek 50 mm	m²	104	60	6 240
		Totalt				180 895



		Hermelinsvägen 0f000-0f190 (Längd=190 meter)					
			Enhet	Mängd	a-pris	Belopp	
1A	DCC.24111	**Slitlager kategori B av tät asfaltbetong vid nybyggnad**				0	
		ABT 11, B160220. Lagertjocklek 32 mm	m²	665	70	46 550	
2	DCC.21111	**Bärlager av asfaltgrus AG**				0	
		AG16 160220 Lagertjocklek 50 mm	m²	665	95	63 175	
3A	DCB.312	**Obundet bärlager kategori B till belagda ytor**				0	
		Lagertjocklek 80 mm	m²	760	50	38 000	m²
4B	DCB.212	**Förstärkningslager kategori B till överbyggnad med flexibel konstruktion och med bitumenbundet slitlager, betongmarkplattor m m**					
		Lagertjocklek 350 mm	m²	304	335	101 840	m²
5	DCB.622	**Stödremsa av obundet slitlagermaterial kategori B och C till belagda ytor**				0	
		Samkross 0-16mm Kör och gångytor	m²	7,6	750	5 700	
8A	CEC.3112	**Kringfyllning för dränledning**				0	
		Fall B	m²	95	456	43 320	
8B	CEC.3111	**Kringfyllning för va-ledning**				0	
		Fall B	m²	76	445	33 820	
9A	DBB.131	**Materialskiljande lager av geotextil, under överbyggnad för väg, plan o d**				0	
		Geotextil bruksklass N3	m²	1900	20	38 000	
10A	CEC.2111	**Ledningsbädd för va-ledning**					
		Ledningsbädd för isolerlådaFall B, Tjocklek 100mm	m²	108,3	94	10 180	
10B	CEC.2111	**Ledningsbädd för va-ledning**				0	
		Ledningsbädd för dagvattenledning Fall B, Tjocklek 150mm	m²	108,3	94	10 180	
11	CEC.4111	**Resterande fyllning för va-ledning**				0	
		Fall B	m²	133	330	43 890	
12	PBB.532	**Ledning av plaströr, fabriksspecifika dränrör i ledningsgrav**				0	
		Dränrör DSA el liknv, DN 110/95	m	190	90	17 100	
PPI250	PBB.5215	**Ledning av PP-rör, standardiserade markavloppsrör, i ledningsgrav**					
		Dagvattenledning DN 200 toppslitsat	m	95	400	38 000	
	CBB.3111	**Jordschakt för va-ledning**					
		Jordschakt för serviser inkl el och teleledningar Fall B	m²	72	490	35 280	
		Jordschakt för huvudledningar inkl el och tele: Fall B	m²	433	430	186 190	
	CBB.112	**Jordschakt kategori B för väg, plan o d**					
		Fall B	m²	555	355	197 025	
		Totalt				**908 250**	

Risets vägförening i Saltsjö-Boo är huvudman för allmän platsmark inom sitt område. Därför har Nacka kommun tagit fram ett **genomförandeavtal för Riset Sångfågeln** (område B) där det står följande:

Har vägarna ej den uppbyggnad som krävs för att säkra VS-anläggningens hållbarhet har kommunen rätt att uppdra entreprenören att utföra eventuella åtgärder på vägarna på vägföreningens bekostnad.

Detta visar att extrakostnaden för att vägarna ska klara VA-anläggningens hållfasthetskrav läggs på vägföreningen istället för att tas av VA-taxan eller av kommunen.

Våra studier visar att merkostnader för ökade bärighetskrav, på grund av att VA-anläggningen grävs ned under körbanan, vältras över på gatukostnaderna. Eftersom detta strider mot Plan- och bygglagen är det viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning emot att kostnader för att säkra VA-anläggningens hållbarhet vältras över på gatukostnaderna.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att merkostnader av detta slag ska räknas som en VA-kostnad som inte får tas på gatukostnaderna.



Förslag 3: Vid samordning/samförläggning ska berörda parter dela på gemensamma kostnader

Boo & Lännersta Villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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 kvalitetssäkringsrutin.

I Nacka kommuns Gatukostnadspolicy från 2006 står följande:

När kommunala 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 gatuutbyggnad med kommunalt huvudmannaskap ska därför samordning alltid ske.

Nacka kommun förordar alltså samordning med hänseende till att det ska bli billigare för såväl VA som för gator. Men det står inte tillräckligt tydligt att samordning innebär att VA och gator ska dela på gemensamma kostnader, varför det i praktiken är så att Sweco låter gator står för alla gemensamma kostnader och VA för inga. Med andra ord är det bara VA som vinner på samordningen, vilket inte kan anses vara rättvist och skäligt.

Vi tror inte att politikerna i Nacka kommun avsåg att Sweco skulle göra på det här sättet utan menade att de gemensamma kostnaderna skulle fördelas rättvist och skäligt mellan gator och VA.

Såhär funkar principen för samförläggning/samordning:

Om man bygger enbart väg får gatorna stå för hela kostnaden av grävning, bärlager, geotextilduk, slitlager och liknande. Man bygger vägen till det djup och med den hållfasthet som krävs för att den ska klara belastningarna från normal trafik för området.

Om man gräver ned VA, fiberrör, el eller tele i en befintlig gata så får VA-leverantören, fiberleverantören, teleleverantören eller elleverantören stå för alla kostnader för uppgrävning av vägen och återställande av vägen igen. Om vägen har en bärighet som är tillräcklig för den trafik som normalt trafikerar området, men som inte är tillräcklig för VA-anläggningens hållbarhet, så är det VA som får bekosta den ökade merkostnaden för att förbättra bärigheten av vägen. Det är logiskt då detta bärighetskrav har med VA att göra och således inte kan belasta gatukostnaderna.

Det säger sig själv att det borde bli billigare för alla parter om man samordnar bygget av gatan med nedgrävning av VA, fiber eller el och tele.



Regeln för samförläggning, som det kallas när man samordnar på det här sättet, är att varje part står för sina egna kostnader men att man delar lika på alla kostnader som är gemensamma.

Man utgår från att det redan finns en gata och tittar på hur stor del av denna gata som skulle behöva grävas upp om man t.ex. gräver ned VA i efterhand. Kostnaden för att anlägga denna del av gatan delas sedan på hälften mellan VA och gator. Kostnaderna för grävning och schaktmassor djupare än gatans befintliga djup står däremot VA för då det är en ren VA-kostnad.

För att avgöra hur stor del av vägen man måste gräva upp så har branschen utarbetat en praxis (enligt Fredrik Lerigon, VD för Fibertjänst i Sverige AB och tidigare ansvarig för TeliaSoneras fiberaffär).

Den utgår från följande antaganden:

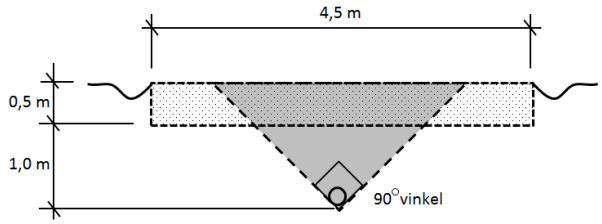
- VA grävs ned i mitten av vägbanan.
- El, tele och fiber grävs ned i utkanten av vägbanan i olika hål.
- VA, el, tele och fiber grävs ned i en liksidig triangel med 90 graders vinkel.

Vägens bredd samt grävdjupet för gatan, VA, el, tele och fiber avgör därmed hur stor andel av gatukostnaden som VA, el, tele och fiber ska vara med och dela på.

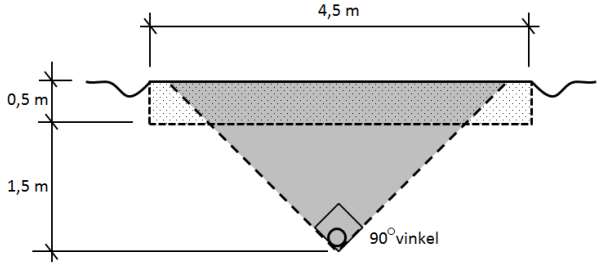
I exemplen nedan antas gatan grävas ned till ett djup om 0,5 meter, vilket är det djup som Frentab gräver när de anlägger gator utan VA i området Y och Z (Boo Gård) i Saltsjö-Boo i Nacka.

Enligt Frentab kräver VA med LTA-lösning att man gräver 1,5-2,0 meter. Beroende på om VA grävs ned på 1,5 meters djup eller 2,0 meters djup så kommer kostnaderna att fördelas olika.

Prickad rektangel visar de kostnader som är hänförliga till gatuutbyggnaden. Grå triangel visar de kostnader som är hänförliga till VA-utbyggnaden. Område som är grått och prickat är således kostnader som ska delas lika mellan gator och VA.



Vid ett schaktdjup på 1,5 m kommer VA-kostnaden för en 4,5 m bred väg att vara 50% av den totala kostnaden för schakt och fyllnadsmaterial.

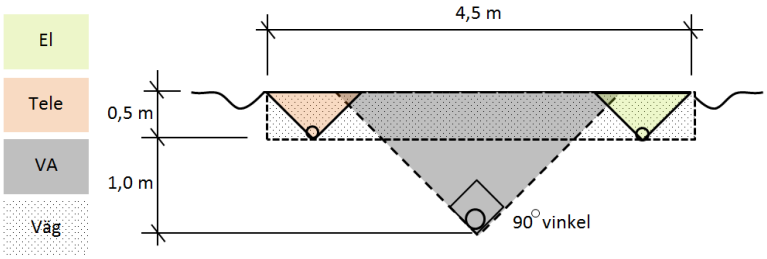


Vid ett schaktdjup på 2 m kommer VA-kostnaden för en 4,5 m bred väg att vara 67% av den totala kostnaden för schakt och fyllnadsmaterial.



När man även samordnar nedgrävningen av el och tele är principen densamma, bara att det är fler parter som är med och delar på de gemensamma kostnaderna.

El, tele och fiberrör förlägger man enligt praxis i kanten på gatan, som bilden nedan visar.



Så säger lagen:

Enligt **Plan- och bygglagen** ska kostnaderna fördelas skäligt och rättvist. De jurister vi har talat med är alla överens om att just skälighets- och rättviseprincipen är viktig när man fördelar kostnaderna mellan gator och VA.

Principen att de som är med och samordnar bygget ska dela på gemensamma kostnader. Kostnadsfördelningen blir naturligtvis olika beroende på antal parter, hur djupt man gräver och hur bred gatan är. Men det är aldrig någon part som ensam ska bekosta de gemensamma kostnaderna.

Så gjorde Sweco i området för Mjölkudden Gustavsviks Gård:

I gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård har Sweco låtit gator stå för 100% av de gemensamma kostnaderna medan VA, el och tele står för 0% a dessa kostnader. Det är en orättvis och icke skälig fördelning och alltså i strid med Plan- och bygglagen.

Vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning emot att gator ensamt ska stå för de gemensamma kostnaderna vid samförläggning/samordning med t.ex. VA, el, tele eller fiber. Dessa kostnader ska istället delas på ett rättvist och skäligt sätt.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att de parter som är med i en samförläggning ska dela lika på de kostnader som är gemensamma för två eller flera parter.



Förslag 4: El-, tele- och fiberkostnader får inte tillföras gatukostnader

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

Telekablarna ägs och driftas av TeliaSoneras dotterbolag Skanova och det ligger i deras intresse att gamla luftkablar grävs ned. Därför är det normalt TeliaSonera som står för kostnaden för att gräva ned luftkablar i marken. Detta enligt Fredrik Lerigon, som tidigare varit hög chef på TeliaSonera och bl.a. suttit med i Sverigeledningen.

I samband med upprustning av gator händer det att kommunen och TeliaSonera samordnar bygget så att telekablarna grävs ned samtidigt som gatorna byggs om. Ibland är avtalen sådana att kommunen låter TeliaSonera göra det gratis, men vanligtvis får TeliaSonera själva stå för denna kostnad.

Samma princip gäller för nedgrävning av elkablar, då det ligger i elbolagets intresse, och nedgrävning av fiberkablar då det ligger i fiberleverantörens intresse.

Det vore konstigt om någon annan än TeliaSonera, elbolaget och fiberleverantören betalade för dessa kostnader. TeliaSonera, elbolaget och fiberleverantören tar ju betalt från sina kunder för att täcka upp dessa investeringar. Det är en del i deras affärsverksamhet.

Det vore även konstigt om Nacka kommun offrar kommuninvånarna och låter dem stå för kostnader som borde tas av kommersiella bolag. Det låter inte som någonting politikerna står för.

I gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård har Sweco dock lagt alla kostnader för nedgrävning av el- och telekostnader på gatukostnaderna. TeliaSonera och elbolaget behöver inte stå för en enda krona av dessa kostnader.

Det är högst anmärkningsvärt att kostnader som borde betalas av privata bolag vältras över på de boende genom att bakas in i gatukostnaderna.

Om Nacka kommun har ett avtal med TeliaSonera och energibolaget om att de får gräva ned sina kablar gratis i samband med ombyggnationen av vägar, är det ett avtal mellan kommunen och dessa bolag och inte mellan de boende och dessa bolag. I så fall ska kommunen stå för kostnaderna, inte de boende.

Enligt **Plan- och bygglagen 6 kap 27§** får endast de faktiska, eller de erfarenhetsmässigt uppskattade, kostnaderna för att anlägga och förbättra gator och allmänna platser tas upp i gatukostnaden.

Vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning emot att kostnader för el, tele och fiber läggs på gatukostnaderna.



Förslag 5: Kostnader för underhåll får inte läggas på gatukostnaderna

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

I **Plan- och bygglagen kap 6** finns regler för vem som ska stå för kostnaderna för underhåll:

21 § Kommunen ska svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Det är alltså inte tillåtet att lägga kostnader för underhåll och skötsel på gatukostnaderna.

I gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård har underleverantören WSP specificerat kostnader för skötsel om totalt 547.232 kr för t.ex. röjning av vass, rensning av ogräs m.m. som sedan lagts på gatukostnaderna.

07	********** SKÖTSELÅTGÄRDER **********					396 545
A	SAMMANSATTA PRODUKTIONSRESULTAT					396 545
A	Röjning av vass vid badplats	R	200	m2	106,00	21 200
A	Påfyllnad av sand vid badplats Tjocklek sand 500 mm Antagande att sanden kan köras och läggas ut vintertid på isen och att sanden utplaneras av maskin från pråm.	R	200	m2	420,00	84 000
A	Slåtter med skärande redskap, 1 gång Antas utföras med traktor	R	665	m2	13,00	8 645
A	Försiktig gallring och röjning	R	400	m2	50,00	20 000
A	Försiktig gallring och röjning	R	158	m2	50,00	7 900
A	Slåtter, gallring av buskar Manuell slåtter, inte traktor el. likn.	R	3 300	m2	56,00	184 800
A	Rensning ogräs, brännässlor mm	R	2 000	m2	35,00	70 000

Bilden är hämtad från WSP:s kostnadsbedömning av Mjölkudden - Gustavsviks Gård 2016-03-04.

Till dessa kostnader tillkommer pålägg om totalt 38% för detaljeringspåslag p.g.a. osäkerhet i tidigt skede och tillkommande kostnader under byggtiden.

Vilket ger det totala priset: 547 232 kr

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning emot att underhållskostnader och skötsel läggs på gatukostnaderna. Det ska inte råda några tvivel om att kommunen vill att lagen ska följas.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att underhåll och skötsel inte får läggas på gatukostnaderna.



Förslag 6: Nacka kommun ska ha tydligare riktlinjer för jämkning

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

I **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård** står det på sidan 7 att jämkning av gatukostnader är vanligt vid:

- Oskäligt höga kostnader p.g.a. områdets topografi.
- Vid högre vägstandard än vad som är nödvändigt för de boende.
- Om det finns bussgata i området.
- Om en anläggning bedöms vara till nytta för fler än dem som bor i området.

I **planprogrammet för Mjölkudden-Gustavsviks gård** står det på sidan 43:

Kommunen har tidigare burit kostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor inom planområdet. Det gäller till exempel viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningsslip mm. Kommunen har också tidigare burit kostnaderna för eventuell extrastandard på de vägar som betecknas huvudväg.

Detta ligger väl i linje med lagstiftningen.

I **Plan- och bygglagens 6 kap** står följande:

33 § En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om
1. kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög, eller
2. den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

I **prop 1980/81:165** står på sidan 29 följande:

... Med en föreskrift som innebär att ersättningen skall jämkas, när kostnaden för en åtgärd på ett visst sätt överstiger nyttan för de berörda fastigheterna.
Möjlighet till jämkning bör också finnas i de fall då kostnaderna av olika skäl blivit onormalt höga.

I **prop 1980/81:165** står på sidan 27 följande:

För de fall då förbättringsåtgärderna sträcker sig utöver vad som kan anses ligga inom ramen för normal standard med hänsyn till berörda fastigheters tillåtna användningssätt måste dock ersättningsbeloppet jämkas.

I **lagrådsremiss: Nya bestämmelser om gatukostnader 7 nov 2013** står på sidan 25 följande:

Andra anläggningar, dvs. sådana anläggningar som är avsedda att betjäna större områden, hela kommunen eller kommundelar, ska däremot inte ingå i kostnadsunderlaget. Det gäller t.ex. idrottsarenor, friluftsbad, skidbackar, badhus eller större parker



Godtycke i vad som jämkas:

Vid **planläggningen av förnyelseområde Y och Z** (Boo Gård) tog kommunen beslut om att jämka upprustningen av Boobadet, vägen och trottoaren ned till Boobadet samt vissa gatukostnader på de ställen då gatorna blev onormalt dyra p.g.a. försvårande topografi.

Upprustningen av och uppköp av mark till strandpromenaden Lugna Promenaden vid Lännersta bekostades helt av skattemedel.

I **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** ingår friluftsbadet Gustavsviksbadet, som kommunen vill göra om till en kommunal badplats. I närheten finns en lekplats som kommunen vill rusta upp och göra tillgänglig för alla. Strandpromenaden Lugna Promenaden fortsätter även här. Mjölkudden har en segelverksamhet som används av hela kommunen. Det finns planer på att anlägga en gång- och cykelväg ned till Boobadet och ångbåtsbryggan vid Boo. Det finns en förskola på Galärvägen/Lotsvägen som har utfart till området och där kommunen planerar att bygga en trottoar för att förskolebarnen ska kunna gå säkert till skolan. Och precis som för område Y och Z finns här gator som blir onormalt dyra p.g.a. försvårande topografi.

Men trots att det här är kostnader som normalt jämkas av Nacka kommun, står det på sidan 8 i **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård**:

Kostnadsunderlaget har inte jämkats då kommunen tilldelas andelstal för de marker som kommunen förvaltar och genom det bär en del av kostnaderna.

Det är som att säga: *Kommunen har fastigheter i området (en förskola, en badplats mm) så därför ska vi inte jämka.*

Vad är det för logik?

Detta visar att det finns ett godtycke i vad som ska jämkas och att det görs skillnad mellan område och område.

- Varför bekostar skattebetalarna strandpromenaden i Lännersta, men inte samma strandpromenad i Gustavsvik?
- Varför bekostar skattebetalarna friluftsbadet i Boo, men inte friluftsbadet i Gustavsvik?
- Varför bekostar Nacka kommun cykelvägen till förskolan på Galärvägen/Lotsvägen när denna cykelväg ligger inom område Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen, men inte en trottoar till samma förskola när denna trottoar ligger inom område Mjölkudden-Gustavsviks Gård?
- Listan kan göras lång ...

För att inte kommuninvånarna ska behandlas olika är det viktigt att Nacka kommun tar fram tydligare riktlinjer för vilka kostnader som ska jämkas, så att det inte blir så att den ena badplatsen bekostas av skattepengar men inte den andra.

Det enklaste är att göra som man tidigare gjort och ha som grundregel att alla kostnader för huvudvägar, bussgator, friluftsbad, strandpromenader, parker, lekparker, torg, skolor, idrottsanläggningar, båtplatser, köpcentrum, allmänna parkeringsplatser, industriområden, soptippar, återvinningsstationer och dylikt, samt matarvägar, gång- och cykelvägar till dessa, ska bekostas över



skattsedeln och inte tas av gatukostnaderna. Genom att göra det till en allmän regel så slipper vi rättvisediskussionerna - det är samma för alla oavsett var i kommunen vi bor.

Vad gäller jämkning för fördyrande topografi vore det bra om exempel ges på sådana kostnader som ska jämkas. Vi föreslår att kostnader för stödmurar, pålning samt fyllning med ovanliga material som t.ex. skumplast alltid bör jämkas, då detta är sådana kostnader som inte förekommer vid normal gatubyggnad.



Förslag 7: Nacka kommun får inte ge sina egna fastigheter ett för lågt andelstal

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att inte ge sina egna fastigheter ett lägre andelstal än för andra likvärdiga fastigheter i området. Tvärt om ska Nacka kommun föregå med gott exempel och ge sina egna fastigheter ett så högt andelstal att det står utom all 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 kvalitetssäkringsrutin.

I **Plan- och bygglagen 6 kap** står följande:

24§ Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Nacka kommun tillämpar ofta reglerna om andelstal för att fördela gatukostnaderna på fastigheterna inom planområdet på ett skäligt och rättvist sätt.

Ett normalt förfarande är att olika fastighetstyper ges olika andelstal. Till exempel får exploateringsfastigheter, d.v.s. fastigheter där det avses byggas t.ex. flerfamiljshus, ett större andelstal än fastigheter som endast får bebyggas med enfamiljshus. Det är inte konstigt eftersom trafiken till ett flerfamiljshus är större än trafiken till ett enfamiljshus.

På samma sätt torde trafiken till kommunala fastigheter som t.ex. skolor, förskolor, fritidsbad, parker, idrottsanläggningar, båtplatser, köpcentrum, industrier, soptippar och liknande vara betydligt högre än trafiken till ett enfamiljshus. Därför borde kommunala fastigheter ha ett betydligt högre andelstal än privata fastigheter som används för enfamiljshus.

I **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård** står:

Utgångspunkten i Mjölkudden-Gustavsviks gård är att kategorisera fastigheterna i fastighetstyper. Kategorierna som har använts är befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, befintlig fastighet som är obebyggd, fastighet med möjlig nyavstyckning samt exploateringsområde för flerbostadshusbebyggelse.

I Mjölkudden-Gustavsviks gård används följande andelstal för fastighetstyperna:

- *Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, andelstal 0,6*
- *Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, andelstal 0,8*
- *Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0*
- *Fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0 för den tillkommande lotten utöver befintlig fastighets andel*
- *Fastighet med möjlig flerbostadshusbebyggelse, andelstal 1,8 per 100 kvm/BTA*



Andelstal för byggnation av flerbostadshusbebyggelse har åsatts ett något lägre andelstal per typlägenhet om 100 kvm BTA jämfört med fastigheter med möjliga nyavstyckningar. Motivet till detta är att lägenhetsboende som regel innebär ett lägre bilinnehav per bostad än boende i enbostads- och tvåbostadshus. Samtidigt bedöms lägenhetsboende som regel ha en större nytta av gemensamma parkanläggningar vilket de istället får bära en något större del av kostnaderna för, varför andelstalet inte reduceras fullt ut i förhållande till förväntat antal fordon per bostad.

Med detta sätt att räkna så får de olika fastigheterna följande andelstal:

- En permanentbostad på en obebyggd styckningsbar tomt, som är tänkt att användas till enfamiljshus, får ett andelstal om 3.
- En exploateringsfastighet, som är tänkt att användas för flerbostadshus, får ett andelstal som är 1,8 för varje 100 kvm BTA, d.v.s. andelstalet baseras på hur stor bruttototalarea huset har.

I tabellen nedan framkommer att de tre exploateringsfastigheterna i området får ett andelstal mellan 19,8-30,6 vilket är betydligt högre än andelstalet för en styckningsbar tomt som är tänkt att användas för enfamiljshus.

Preliminär gatukostnad per kategori av byggrätt	Andelstal	Preliminär kostnad, kr
Permanentbostad	0,6	208 000
Fritidshus	0,8	277 000
Obebyggd tomt	1	347 000
Permanentbostad styckningsbar	2,6	901 000
Fritidshus styckningsbar	2,8	970 000
Obebyggd tomt styckningbar	3	1 040 000
Exploateringsfastighet 1	30,6	10 604 000
Exploateringsfastighet 2	28,8	9 981 000
Exploateringsfastighet 3	19,8	6 862 000
Backeböl 1:5, allmän platsmark	3	1 040 000
Skolan på Galärvägen + Allmän platsmark + Mjölkudden	5	1 733 000

I tabellen syns även att Nacka kommuns egna fastigheter, markerade med rött, ges ett betydligt lägre andelstal än vad som gäller för exploateringsfastigheterna.

Det anmärkningsvärda är att det ingenstans i gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård nämns hur kommunens egna fastigheter ska beräknas och varför de ges det andelstal de ges. Eftersom det är tydligt att antalet fordon och hur mycket grönområdena utnyttjas, varit en viktig utgångspunkt för fördelningen av andeltal, borde det ha förts en diskussion om hur mycket fordonsrörelser kommunens egna fastigheter ger upphov till inom området. Men sådan diskussion saknas helt.

Backeböl 1:5 som är allmän platsmark borde dra mer trafik än en enfamiljsfastighet. Trots detta ges Backeböl 1:5 andeltal 3, vilket är i paritet med en styckningsbar obebyggd privattomt.



Förskolan på Galärvägen/Lotsvägen har parkeringsplatser inom området och torde dra betydligt mer trafik än ett enfamiljshus - ja till och med mer trafik än för en exploateringsfastighet. Förskolan har åtta avdelningar och om varje avdelning har 15 barn och 3 personal blir det 144 personer som varje dag ska ta sig till och från förskolan. Om alla tar sig till förskolan med bil blir det 548 fordonsrörelser per dag (barnens föräldrar åker fyra gånger per dag och personalen två gånger per dag). Därtill utnyttjar förskolan grönområdena mer än andra boende i området eftersom förskolan ofta tar med barnen på utflykter i närområdet. Alltså borde förskolan ges ett högre andelstal än till och med exploateringsfastigheterna.

Mjölkudden används som seglarskola med besökare från hela kommunen. Den fastigheten borde också ges ett högre andelstal än en privatfastighet, kanske i nivå med en exploateringsfastighet, beroende på trafikmängd.

Förskolan tillsammans med allmän platsmark och Mjölkudden ges andelstal 5, vilket är oerhört lågt med tanke på verksamheten. Förskolan har en BTA om 1700 kvm och en exploateringsfastighet med denna bruttototalarea skulle ha fått ett andelstal om 30,6. En förskola borde ha större andeltal än så då en förskola drar fler fordonsrörelser än ett flerfamiljshus av samma storlek. Lägg därtill till verksamheten vid Mjölkudden.

Lena Södersten, förbundsjurist på Villaägarnas Riksförbund, tycker detta är anmärkningsvärt. Hon har stämt av med andra kommuner och där ges förskolor betydligt högre andelstal.

I artikeln **Gatukostnadsansvar för enskilda – ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet?** av Sebastian Scheiman och Viktoria Hybbinette på Centrum för rättvisa, står det följande:

För det fall att ett behov föreligger ska kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett sätt som är skäligt och rättvist. I förarbetena framhålls att det inte är möjligt att i lagtext lägga fast några generella principer för fördelningen av gatukostnader mellan befintlig och tillkommande bebyggelse eftersom detta måste avgöras utifrån de lokala förhållandena. Enligt lagstiftaren handlar det om att finna en fördelningsordning som uppfattas som rimlig av de som ska betala.

Av det skälet är det av yttersta vikt att Nacka kommun inte ger sina egna fastigheter fördelar på övriga fastighetsägares bekostnad. Tvärt om borde Nacka kommun ge sina egna fastigheter ett så högt andelstal att det är utom all tvivel att kommunens fastigheter inte fått för lågt andelstal.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar tydlig ställning för att kommunens egna fastigheter inte får ges ett andeltal som kan uppfattas som för lågt av de som ska betala.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att andelstalet för Nacka kommuns fastigheter inte får sättas för lågt.



Förslag 8: Nacka kommun ska betala fastighetsägarna för inlösen av mark

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

På sidan 27 i **planarbetet för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** skriver Nacka kommun följande:

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats/gata/naturmark har rätt till kompensation.

Vi håller med och anser att det är viktigt att de fastighetsägare som tvingas avstå mark kompenseras för detta. Och naturligtvis är det den som köper marken som ska betala för kompensationen, inte den som tvingas avstå från marken.

I förnyelseområdena är det Nacka kommun som äger, eller tar över äganderätten, till gatorna. Det är således Nacka kommun som köper marken av de fastighetsägare som tvingas avstå mark för att gatorna ska breddas.

Därför ligger det i sakens natur att det är Nacka kommun som kompenserar fastighetsägarna för marken.

I **lagrådsremiss: Nya bestämmelser om gatukostnader 7 nov 2013** står det följande på sidan 17 vilket styrker det faktum att Nacka kommun ska betala för uppköpet av mark som tillfaller dem:

Genom planläggning av markområden som kommunen är ägare till tillfaller den uppkomna nyttan kommunen.

I **regeringsformen** samt i **Europakonventionen artikeln 1 tilläggsprotokoll 1** står det att mark är fast egendom och att det är viktigt att skydda egendomsrätten.

Det är alltså inte tillåtet av en kommun att ta mark från en privatperson eller företag utan att betala för den.

Men i **gatukostnadsutredingen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** har kostnaderna för inlösen och lantmäteriförrättning lagts i gatukostnaderna som ska betalas av fastighetsägarna.

Det betyder att fastighetsägarna får betala sin egen kompensation. De som äger marken får alltså betala till sig själva för att någon annan ska ta över äganderätten till deras mark.



Det är varken logiskt eller skäligt att fastighetsägaren själv tvingas betala för att Nacka kommun tar över ägandeskapet av hans eller hennes mark. Inte heller är det förenligt med regeringsformen eller Europakonventionen.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att markinlösen och förrättningskostnader bekostas av den som köper marken. Är det Nacka kommun som äger eller tar över ägandeskapet av gatorna är det Nacka kommun som ska stå för dessa kostnader.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att inlösen och förrättningskostnader inte ska läggas på gatukostnaderna.



Förslag 9: Uttaget av gatukostnader ska baseras på nyttan av gatorna

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

I **prop. 1980/81:165, sid 28**, det vill säga i förarbetena till lagen, står följande:

Grunden för att belasta fastighetsägare med avgifter för gatukostnader är att gatan anses vara av särskild nytta för fastigheterna.

Advokat **Sebastian Scheiman** och **Viktoria Hybbinette** skriver följande i den juridiska artikeln **Gatukostnadsansvar för enskilda – ett otillåtet ingrepp i egendomsskyddet**:

För att en kommunal avgift, såsom gatukostnader, inte ska anses som en skatt i statsrättslig mening krävs en tillräckligt preciserad och individuellt bestämd motprestation, vilket för gatukostnadernas del innebär att betalningsskyldiga fastighetsägare måste få sådan nytta av vägarna att nyttan kan anses utgöra tillräcklig motprestation från kommunens sida.

I **Plan- och bygglagens 6 kap** står följande:

40§ Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Lag (2017:181).

I den prejudicerande domen **RÅ 1991 ref. 17** behandlas frågan om byggande av gator mm för befintlig äldre bebyggelse ska belastas efter samma normer som nybebyggelse och ej få reduktion med hänsyn till befintligt vägnät. Regeringsrätten skriver följande i sin dom:

Det måste beaktas att de äldre fastigheterna utgjort ett sammanhållet bebyggelseområde som redan haft tillgång till de gator mm som varit erfoderliga före områdets förtätning. Nyttan för de äldre fastigheterna av de nya arbetena får på grund av det anförda generellt sett anses vara mindre än för de nytillkommande. Det saknas också anledning att anta annat än att kostnaderna för anläggande av de gamla gatorna åvilat ägarna av de äldre fastigheterna. Med hänsyn till det ovan anförda måste kravet i 56 § andra stycket byggnadslagen att kostnaderna skall fördelas efter skälig och rättvis grund leda till att skyldigheten för äldre fastigheter att ta del i kostnaderna för arbetena skall bestämmas efter annan, mindre betungande grund än den som begagnas för nytillkommande fastigheter.



I den prejudicerande domen **RÅ 1988 ref. 41** behandlas frågan om kostnader för gator inom ett område ska fördelas lika mellan bebyggda och obebyggda fastigheter inom området, med hänsyn till den ringa nytta som de nya anläggningarna tillför de redan bebyggda fastigheterna. Regeringsrätten fastställer Kammarrättens dom som följer:

Grunden för att belasta fastighetsägarna med avgifter för gatukostnader är att gatorna och övriga anläggningar är till särskild nytta för fastigheterna. Ersättning för kostnader som överstiger nyttan får inte tas ut i denna ordning och kostnaderna skall bäras av de fastigheter som har nytta av anordningarna i fråga.

Inom förtätnings- och förnyelseområden kan betydande kostnader avse ett antal nytillkomna gator med nya tomter, varvid måste beaktas att befintliga fastigheter som regel har betalat ersättning för de äldre gatorna. Det torde därför ofta vara naturligt att fördela kostnaderna för nyanläggning och förbättring av mindre gator enbart mellan de fastigheter som ligger i anslutning till gatorna. (Eftersom målet handlade om en nytillkommen gata bör detta tolkas som de fastigheter som ligger i anslutning till de nya gatorna.)

Som uttalats i propositionen kan det i vissa fall vara befogat att helt befria de befintliga fastigheterna från gatukostnadsuttag. Enligt kammarrättens mening är det således fullt lagenligt att fördela gatukostnaderna mellan befintlig och tillkommande bebyggelse utifrån den marginella nytta som tillförs de skilda fastigheterna i området. En sådan differentiering kan inte anses stå i strid mot den kommunala likställighetsprincipen.

Fastigheterna Forsåker 1:191 och 1:237 har inte någon annan nytta av utbyggnaden än den allmänna standardhöjning som den medför. Nyttan måste därför bedömas som marginell.

Lagtexten är tydlig med att det är nyttan av gatorna som ska ligga till grund för uttaget av gatukostnaderna och att nyttan är marginell om det redan finns ett fungerande gatunät.

Men vad är då nyttan med gator?

I nyexploateringsområden saknas det normalt gator till de fastigheter som byggs. Det gäller t.ex. för området Tollare i Saltsjö-Boo som just nu exploateras.

Då finns en tydlig nytta av att det byggs en gata och man kan även se en tydlig koppling mellan bygge av gatan och en värdehöjning av fastigheten. För vem skulle köpa en bostad som man inte kommer fram till?

Därför är det inget konstigt att man i exploateringsavtal låter exploatören stå för kostnaderna av nya gator. En exploatör, som t.ex. NCC, bygger gator när de ändå bygger nya fastigheter. Då de gör allting på en gång och då de bygger gatorna själva, kan kostnaderna hållas låga samt under kontroll. Detta gäller t.ex. för Tollare.

I områden som redan har fungerande vägnät finns inte samma nytta av en upprustning av gatorna som i områden som helt saknar gator.

Här är nyttan av upprustningen att anses som mindre än nyttan för en helt ny gata. Att gatan får ökad bärighet och asfalteras kan inte anses öka värdet på fastigheten nämnvärt för funktionen är ju densamma som innan. Vem betalar mer för att gatan har asfalt istället för grus?



Faktum är att en fastighet ofta faller i värde när vägarna breddas, ges gångbana och asfalteras eftersom skärgårdskänslan försvinner och området får karaktär av villaområde.

Till skillnad från exploateringsfastigheter där byggföretaget själv bygger vägarna billigt, blir kostnaden för upprustning av vägarna i befintliga villaområden oftast dyra. Detta eftersom kommunen måste upphandla tjänsterna från en extern part och inte har samma kostnadskontroll och incitament att pressa kostnaderna som ett byggföretag som bygger gatorna själva.

Helt nybyggda gator i ett exploateringsområde som tidigare saknat gator, kan alltså bli billigare, än upprustningen av gatorna i områden som redan har ett fungerande vägnät. Skulle nyttan av gatan därmed vara lägre för det nybyggda området än för området som redan har ett fungerande vägnät?

Nej, säger domarna från Regeringsrätten - nyttan av att rusta upp ett befintligt vägnät måste ses som marginell i jämförelse med nyttan av en helt ny gata.

Det finns med andra ord en väldigt liten koppling mellan faktiska byggkostnader och den värdeökning som fastigheten kan tänkas få av att gatan rustas upp.

Domstolarna anser att man inte kan likställa befintlig bebyggelse med ny bebyggelse. Man kan inte jämföra nybyggnationen av gator i ett exploateringsområde som t.ex. Tollare med upprustningen av gatorna i ett förnyelseområde som t.ex. Mjölkudden-Gustavsviks Gård.

De som redan har tillgång till ett fungerande vägnät har inte samma nytta av att gatan rustas upp som om det helt saknas gata och det byggs en ny väg. Det torde även gälla avstyckade fastigheter inom ett område där det redan finns ett befintligt vägnät, eftersom dessa fastigheter redan har tillgång till en gata fram till fastighetsgränsen.

Den utökade byggrätten

Nacka kommun hävdar ofta att det är den utökade byggrätten som är nyttan med gatan och det vore sant om det är gatan som är anledningen till att fastigheten får en ökad byggrätt.

Så är det i exploateringsområden där det inte finns några gator - där är bygget av gata ett krav för att det ska få byggas några hus över huvud taget.

Men i gamla förnyelseområden är det främsta skälet till att Nacka kommun väntat med att utöka byggrätterna att VA inte är utbyggt. Nacka kommun vill inte vill att folk flyttar ut permanent i sina fritidshus innan VA-utbyggnaden är klar eftersom vattenuttaget riskerar bli så stort att risken för saltintrång i grundvattnet ökar, samtidigt som gamla enskilda avloppsanläggningar riskerar att läcka ut fekalier i marken.

Vägnätet i dessa förnyelseområden klarar utan problem av trafiken från dem som bor i området. Vägnätet klarar av postutdelning, soptömning och snöröjning utan problem. Vägnätet klarar till och med av belastningen från tunga lastbilar fullastade med grus eller jord, då det är många som bygger om och bygger nytt redan idag utan att vägarna körs sönder.



Det är utdragning av kommunalt VA som är skälet till att fastigheterna i dessa förnyelsebara områden ges en större byggrätt, inte upprustningen av vägnätet. Det finns ju redan gator till alla dessa fastigheter - gator som klarar av alla viktiga samhällsfunktioner. Det som saknas är kommunalt VA.

Utbyggnaden av VA finansieras via VA-taxan och har ingenting med gatans upprustning att göra. Det går utmärkt att bygga VA utan att gatan rustas upp.

Den enda nytta som fastighetsägaren har av upprustningen av gatan är att det dammar mindre om somrarna om vägen har asfaltbeläggning istället för grus, samt att det går att köra snabbare på en asfalterad väg än på en grusväg. Den nyttan måste anses vara rätt marginell eftersom värdet på fastigheten till och med kan sjunka när området ändrar karaktär från pittoresk skärgårdsmiljö till villaområde.

Nacka kommuns nytta av att gatorna får asfaltbeläggning istället för grus och att korsningarna breddas är att underhållskostnaderna minskar, vilket visar att Nacka kommun har en tydlig ekonomisk nytta av att gatorna rustas upp.

Den nytta som kan tillskrivas fastighetsägarna av att ett befintligt vägnät rustas upp borde således ligga i nivå med halva asfaltkostnaden, inte mer.

I sid 2 i **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** står följande:

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna bedöms understiga de värdeökningar som detaljplanen medför för enskilda fastighetsägare varför gatukostnader får tas ut.

Man har alltså baserat grunden för uttaget av gatukostnaderna på nyttan av detaljplanen och inte på nyttan av gatorna.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att det är nyttan för gatan som ska ligga till grund för uttaget av gatukostnader.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att det är nyttan av gatorna som ska ligga till grund för uttaget av gatukostnader och att de måste bevisa att det finns en nytta av gatan.



Förslag 10: Kostnader för framtagning av planer ska bekostas via planavgiften

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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 kvalitetssäkringsrutin.

På sid 37 i **planarbetet för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** står följande:

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

I **Prop. 1985/86:1 s. 222 f och SOU 2012:91 s. 109** framkommer enligt advokat Sebastian Scheiman följande:

På grund av det samband som råder mellan detaljplaner och gatukostnader ska sådana ärenden enligt lagstiftaren samordnas i så stor utsträckning som möjligt.

Kostnaderna för gatukostnadsutredningen finansieras redan via de planavgifter Nacka kommun tar ut av de fastighetsägare som söker bygglov.

I **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård** står det att Nacka kommun avsätter 2,8 miljoner kr för administration för arbetet med gatukostnaderna. Därtill har Sweco i sin rapport lagt till en interkostnad beställare om 3,8 miljoner kr som läggs på gatukostnaderna och ytterligare 0,8 miljoner kr i internkostnad beställare som läggs på VA-kostnaderna. Det handlar om 7,4 miljoner kr som alltså avser att finansiera arbetet med detaljplanen, gatukostnaderna och VA-kostnaderna.

Det innebär att Nacka kommun tar betalt för arbetet med detaljplanen hela 3 gånger, nämligen via:

- Planavgift
- Administration
- Internkostnad beställare

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att då arbetet med detaljplanerna redan finansieras via planavgiften, så ska inga ytterligare avgifter tas ut för administration och internkostnad beställare på gatukostnaden.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att plankostnader inte få tas ut på gatukostnaderna.



Förslag 11: Betalningen för gatukostnaderna ska kopplas till bygglov eller fastighetsbildning

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

I **lagrådsremiss: Nya bestämmelser om gatukostnader 2013**, står följande:

För en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas, blir fastighetsägaren betalningsskyldig när bygglov enligt detaljplanen ges eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked ges. Andra stycket ska också tillämpas på en fastighet som ägs och brukas tillsammans med en bebyggd fastighet som har tillgång till utfart när detaljplanen antas.

På sid 43 i **planprogrammet för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** står följande:

Principen för betalning av gatukostnader bör ses över för Sydöstra Boo för att främja en succesiv förtätning och därmed tätare bebyggelse i de delar som tillåter detta. I stället för att betalning sker i samband med färdigställandet av de allmänna anläggningarna kan betalning bindas till bygglov eller fastighetsbildning. Det leder till att den fastighetsägare som får till stånd en förtätning också får bära kostnaden.

Vi håller med om denna skrivelse som är i linje med lagrådsremissen och tycker att Nacka kommun bör anamma dessa principer för alla gatukostnadsprojekt som ännu inte är betalade. Gatukostnaderna är en dyr affär för de boende och genom att ha principen att man betalar först när man utnyttjar den utökade byggrätten riskerar inte folk tvingas flytta för att de inte har råd att betala.

I **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** har denna ordalydelse tyvärr strukits. Istället står:

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning. Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.

Våra studier visar att det trots en vilja hos Nacka kommun att ändra principerna för betalning av gatukostnader så görs inte detta. Vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar upp frågan till beslut så att det blir tydligt att Nacka kommuns intentioner inte är att tvinga folk att flytta. Genom att betalningen för gatukostnaderna knyts samman med den ökade byggrätten ökar välviljan hos kommuninvånarna att acceptera gatukostnaderna.



Förslag 12: Vid planläggning ska en helhetssyn tas på hela området

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

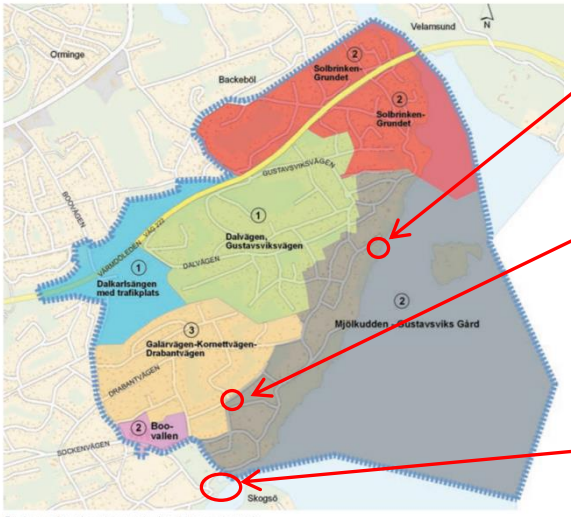
Därtill att Nacka kommun säkrar att principbeslutet efterlevs, genom förslagsvis moment i upphandlingsregler och internt regelverk under översyn av intern kvalitetssäkringsrutin.

När Nacka kommun planerade området för Sydöstra Boo togs ingen hänsyn till att gränsdragningen skulle anpassas till skolor och friluftsbad. Inte heller togs det någon hänsyn till helheten eller trafikrörelserna i området i stort.

T.ex. drogs gränsen för område Dalvägen-Kornettvägen-Drabantvägen och Mjölkudden-Gustavsviks Gård (orange och grått område på bild nedan) så att den nybyggda förskolan på Galärvägen/Lotsvägen hamnade mitt emellan två olika planområden.

Och gränsen för område Y-Z (söder om det gråa området i bild nedan) drogs precis vid Boobadet, så att de boende söder om Boobadet kom att tillhöra samma område som Boobadet, men de boende norr om Boobadet kom att tillhöra samma område som Gustavsviksbadet flera kilometer därifrån.

Det hade väl inte spelat någon större roll om Nacka kommun i sin gatukostnadsutredning tittat på området i stort och tagit hänsyn till att förskolan på Galärvägen/Lotsvägen drar trafik från bägge områdena och att de boende vid Boobadet naturligtvis inte badar vid Gustavsviksbadet, medan de boende i området Dalvägen-Gustavsviksvägen har Gustavsviksbadet som närmaste badplats.



Förslag på lämpliga delområden/stadsbyggnadsprojekt

Gustavsviksbadet ligger närmare Solbrinken-Grundet (rött) och Dalvägen-Gustavsviksvägen (grönt) än de södra delarna av Mjölkudden-Gustavsviks Gård (grått).

Förskolan på Galärvägen/Lotsvägen ligger mitt i gränsen mellan område Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen (orange) och område Mjölkudden-Gustavsviks Gård (grått) trots att skolan har utfart mot bägge dessa områden.

Boobadet ligger mitt i gränsen mellan område Y-Z och Mjölkudden Gustavsviks Gård (grått).



Men när gränserna mellan olika planområden dras på det här sättet inträffar det underliga att boende på Galärvägen får cykelvägen och gatan till förskolan på Galärvägen/Lotsvägen betald av Nacka kommun, medan boende på Lotsvägen själva måste stå för såväl trottoar som gata till förskolan.

Då får boende i område Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen kompensation för att de har en skola inom sitt område, medan boende i Mjölkudden-Gustavsviks Gård inte får motsvarande kompensation trots att skolan gränsar även till deras område.

När gränserna mellan olika planområden dras på det här sättet inträffar det underliga att boende med bara 50 meter till Boobadet måste betala för upprusningen av Gustavsviksbadet flera kilometer bort, trots att det är uppenbart att de inte har behov av att bada där.

Samtidigt behöver de som bor vid Gustavsviksbadet betala för en cykelväg till Boobadet som hamnat norr om badplatsen, trots att vägarna söder om Boobadet jämkats av kommunen.

Eftersom gatukostnaderna styrs av gränsdragningen mellan olika detaljplaneområden är det viktigt att fundera på vart gränserna ska dras. Är det så klokt att dra gränsen precis vid en skola eller en badplats utan att kompensera på något vis?

Därför är det viktigt att titta på helheten och på trafiken ur ett större perspektiv. Det är viktigt att fundera på vilka som rör sig inom området:

- Hur rör sig trafiken till förskolan på Galärvägen/Lotsvägen. Det finns ju parkeringsplatser på såväl Galärvägen som Lotsvägen så det vore logiskt att tro att båda vägarna trafikeras av folk som ska till och från förskolan. Dessutom drar förskolan barn från hela närområdet och det gör att folk tar alla möjliga vägar för att nå förskolan.
- Vilka är det som använder badplatserna? Varför ska en person som bor i närheten av Boobadet betala för upprustningen av Gustavsviksbadet flera kilometer därifrån och varför ska boende i närheten av Gustavsviksbadet betala för cykelvägen till Boobadet? Och varför behöver de som bor inom område Dalvägen-Gustavsviksvägen inte betala för Gustavsviksbadet, trots att de har betydligt närmare till denna badplats än till någon annan badplats?
- Och fotbollsplanen Boovallen, som dagligen används av fotbollsklubbar från hela Stockholm, drar trafik som letar sig in i bostadsområdet när det är brist på parkeringsplatser. Varför tas ingen hänsyn till den trafiken vid planläggningen?

På sidan 5 i **Gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård** står följande:

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



I Mjölkudden-Gustavsviks gård avses kostnaderna enligt kostnadsunderlaget fördelas områdesvis. Fördelningsområdets utbredning motsvarar detaljplanens utbredning och samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet är med och finansierar åtgärder inom området.

Vissa fastigheter i angränsande områden kommer delvis att ha nytta av de åtgärder som utförs inom detaljplanen för Mjölkudden-Gustavsviks gård och på motsvarande sätt kommer fastigheterna inom Mjölkudden-Gustavsviks gård att ha nytta av åtgärder i angränsande planområden. För att förenkla administrationen har därför gjorts bedömningen att varje detaljplaneområde ska bära sina kostnader då de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator och att inget uttag av kostnader mellan delområdena ska göras.

Utdraget visar att man av administrativa skäl valt att bortse från helhetsbedömningen.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt 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 planområde. Om så sker måste gatukostnaderna fördelas på ett rättvist och skäligt sätt mellan de olika områdena eller jämkas av Nacka kommun.



Förslag 13: Uttaget av gatukostnader måste vara likvärdigt mellan olika områden

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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 kvalitetssäkringsrutin.

Det är viktigt att kommuninvånarna behandlas likvärdigt. Det gäller även uttaget av gatukostnader.

Ändå har det procentuella kostnadsuttaget av gatukostnader ökat med åren, från att de boende fått betala runt 50% av de totala gatukostnaderna till över 100%.

På Älgö i Saltsjöbaden fick de boende betala ca 65% av gatukostnaderna, medan Nacka kommun stod för resterande kostnader. Det kan man läsa i **Kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll** från den 27 november 2006, sid 22.

I sid 25 i **planbeskrivningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** står det följande:

Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet positivt netto för VA-utbyggnaden.

Nacka kommun tar alltså ut 100% av gatukostnaden för Mjölkudden-Gustavsviks Gård samt gör ca 20 miljoner kr plus på VA-taxan. Detta eftersom kostnader för VA vältras över på gatukostnaden, vilket vi visat i tidigare medborgarförslag. Med andra ord betalar de boende mer än 100% av gatukostnaderna.

Det finns ingen rättvisa i att kommuninvånarna behandlas så olika. Det finns ingen rättvisa i att ett område bara behöver betalar 65% av gatukostnaderna, medan ett annat område måste betala över 100% av gatukostnaderna.

År 2002 drog Nacka kommun ut VA och rustade upp gatunätet för området **Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen** i Sydöstra Boo. Kostnaden för en fastighet med andelstal 0,8 hamnade på:

- VA ca 95.000 kr
- Gator 108.000 kr

I gatukostnadsutredningen för **Mjölkudden-Gustavsviks Gård** från 2016 blir kostnaden för en fastighet med andelstal 0,8 ca:

- VA ca 210.000 kr
- Gator 277.000 kr

Dessa båda områden ligger grannar med varandra och har liknande grundförutsättningar.



På fjorton år har kostnaden för VA stigit med 121% och gatukostnaden med 156%. Under samma period har inflationen legat på 15%.

Det är alltså en enorm kostnadsökning både för VA och gator som inte kan förklaras med motsvarande ökning av inflationen.

Det finns ingen rättvisa i att kommuninvånarna behandlas så olika. Det finns ingen rättvisa i att kostnaderna tillåts skena på det här viset.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att den kommunala likhetsprincipen är viktig och att Nacka kommun inte kan öka uttaget av gatukostnader så som man gjort de senaste åren. Istället bör Nacka kommun titta på vad man tidigare tagit ut och lägga sig ungefär likvärdigt i alla områden.

Vi vill också att det här följs upp så att tjänstemän och underleverantörer blir medvetna om Nacka kommuns ståndpunkt att Nacka kommun inte avser få full kostnadstäckning för gatukostnaderna, utan att man istället ska lägga sig på samma nivåer som tidigare.



Förslag 14: De som redan betalat för sin gata ska inte behöva betala en gång till

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om att de som redan betalat för sin gata inte ska behöva betala en gång till.

Gatukostnader har inte alltid tagits ut av Nacka kommun, varför boende i gamla delar av Nacka som Saltängen och stora delar av Saltsjöbaden inte behövt betala för sina gator. Samtidigt har Nacka kommun stått för underhållet av dessa gator i alla år.

Numera tas gatukostnader ut för så kallade förnyelseområden – f.d. fritidsfastighetsområden som kommunen vill förtäta så att fler skattebetalare kan flytta till Nacka kommun.

Dessa områden har redan ett fungerande vägnät som de boende i dessa områden själva betalat en gång i tiden och vars underhåll alla år skötts av de boende istället för att belasta skattsedeln.

När Nacka kommun ska ta över dessa gator ställer kommunen krav på asfalt och vägbredder för att det blir billigare underhåll om alla gator följer samma standard. Kraven på bärighet ökar också, trots att gatorna klarat av områdets trafik i över 50 år. Skälet är snarare att Va-anläggningen grävs ned under körbanan vilket kräver ökad bärighet på gatan, en kostnad som är hänförlig till VA-utbyggnaden och som inte bör belasta gatukostnaderna.

Sedan kräver Nacka kommun att de boende ska stå för upprustningen av gatorna. Som skäl anför Nacka kommun att det inte ska vara någon skillnad mellan dessa förnyelseområden och exploateringsområden, som t.ex. Tollare, där NCC bygger ett helt nytt bostadsområde på tidigare obebyggd mark och där befintligt vägnät saknas.

Lagstiftningen är dock av en annan åsikt, vilket blir tydligt i dessa två prejudicerande domar från Regeringsrätten:

I den prejudicerande domen **RÅ 1991 ref. 17** behandlas frågan om byggande av gator mm för befintlig äldre bebyggelse ska belastas efter samma normer som nybebyggelse och ej få reduktion med hänsyn till befintligt vägnät. Regeringsrätten skriver följande i sin dom:

Det måste beaktas att de äldre fastigheterna utgjort ett sammanhållet bebyggelseområde som redan haft tillgång till de gator mm som varit erforderliga före områdets förtätning. Nyttan för de äldre fastigheterna av de nya arbetena får på grund av det anförda generellt sett anses vara mindre än för de nytillkommande. Det saknas också anledning att anta annat än att kostnaderna för anläggande av de gamla gatorna åvilat ägarna av de äldre fastigheterna. Med hänsyn till det ovan anförda måste kravet i 56 § andra stycket byggnadslagen att kostnaderna skall fördelas efter skälig och rättvis grund leda till att skyldigheten för äldre fastigheter att ta del i kostnaderna för arbetena skall bestämmas efter annan, mindre betungande grund än den som begagnas för nytillkommande fastigheter.

I den prejudicerande domen **RÅ 1988 ref. 41** behandlas frågan om kostnader för gator inom ett område ska fördelas lika mellan bebyggda och obebyggda fastigheter inom området, med hänsyn till



den ringa nytta som de nya anläggningarna tillför de redan bebyggda fastigheterna. Regeringsrätten fastställer Kammarrättens dom som följer:

Grunden för att belasta fastighetsägarna med avgifter för gatukostnader är att gatorna och övriga anläggningar är till särskild nytta för fastigheterna. Ersättning för kostnader som överstiger nyttan får inte tas ut i denna ordning och kostnaderna skall bäras av de fastigheter som har nytta av anordningarna i fråga.

Inom förtätnings- och förnyelseområden kan betydande kostnader avse ett antal nytillkomna gator med nya tomter, varvid måste beaktas att befintliga fastigheter som regel har betalat ersättning för de äldre gatorna. Det torde därför ofta vara naturligt att fördela kostnaderna för nyanläggning och förbättring av mindre gator enbart mellan de fastigheter som ligger i anslutning till gatorna. (Eftersom målet handlade om en nytillkommen gata bör detta tolkas som de fastigheter som ligger i anslutning till de nya gatorna.)

Som uttalats i propositionen kan det i vissa fall vara befogat att helt befria de befintliga fastigheterna från gatukostnadsuttag. Enligt kammarrättens mening är det således fullt lagenligt att fördela gatukostnaderna mellan befintlig och tillkommande bebyggelse utifrån den marginella nytta som tillförs de skilda fastigheterna i området. En sådan differentiering kan inte anses stå i strid mot den kommunala likställighetsprincipen.

Fastigheterna Forsåker 1:191 och 1:237 har inte någon annan nytta av utbyggnaden än den allmänna standardhöjning som den medför. Nyttan måste därför bedömas som marginell.

Lagstiftaren menar att det är skillnad i nytta att rusta upp en befintlig gata mot att anlägga en ny gata där sådan tidigare saknats. Lagstiftaren anser också att hänsyn ska tas till att befintliga fastigheter som regel betalat ersättning för de äldre gatorna.

I de fall fastigheterna inte har någon annan nytta av utbyggnaden än den allmänna standardhöjningen som upprustningen av gatan medför, måste nyttan bedömas som marginell. Detta skriver Regeringsrätten i en av sina domar och menar att det till och med kan vara befogat att helt befria de befintliga fastigheterna från gatukostnadsuttag.

I området **Galärvägen-Kornettvägen-Drabantvägen i Sydöstra Boo** rustades vägarna upp till BKS-standard (enligt kommunens krav) så sent som 2002 vilket bekostades av fastighetsägarna. I samma veva drogs VA ut till fastigheterna och planen gjordes om så att området detaljplanerades och fastigheterna fick full byggrätt. Exempel från fastighet med andelstal 0.8: VA ca 95 000 kr (Servis, tomtavgift och lägenhetsavgift) och gatukostnad 108 000 kr.

Nu vill Nacka kommun åter igen rusta upp vägarna för detta område och kräver fastighetsägarna på nya gatukostnader. Detta utan att det föreligger någon direkt ökad nytta för fastighetsägarna, förutom att vissa delar av vägarna asfalteras. Fastigheterna ges inga nya byggrätter och vägarna får ingen ökad standard.

Nyttan av upprustningen måste med hänsyn till prejudicerande domar i RÅ bedömas som marginell och det kan till och med vara befogat att helt befria de befintliga fastigheterna från gatukostnader.

Våra studier visar att dessa felaktigheter förekommer och vi anser därför att det är viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att de som redan betalat för sin gata inte ska behöva göra det igen.



Förslag 15: Gatukostnaderna i förnyelseområden ska tas av skattsedeln

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening yrkar att Nacka kommun tar ett principbeslut om gatukostnaderna för förnyelseområden ska tas av Nacka kommun och inte av de boende.

Eftersom gatukostnadsuttaget i Nacka kommun är ett relativt sent påfund har de flesta områden i Nacka inte behövt betala för sina gator. Det sticker i ögonen på dem som bor i så kallade förnyelseområden, där de boende själva bekostat sina vägar och sedan måste bekosta en dyr och ofta helt onödig upprustning bara för att Nacka kommun ska ta över huvudmannaskapet.

Anledningen till att Nacka kommun vägrar ta över huvudmannaskapet om inte vägarna inte rustas upp är det något dyrare underhållet av grusvägar än asfaltvägar.

Moderaterna påstår att Nacka kommun inte har råd att rusta upp vägarna och att alternativet till att Nacka kommun tar ut gatukostnader är att området inte kan få kommunalt vatten och avlopp, vilket är ett krav för att de med fritidsfastigheter ska få bygga permanentbostäder i dessa områden.

Detta stämmer inte eftersom VA-utbyggnaden finansieras via VA-taxan. VA-utbyggnaden får Nacka kommun betalt för från de boende i området. Det är alltså fullt möjligt att gräva ned VA i befintligt vägnät utan att det blir en dyr investering för Nacka kommun.

Enligt **Mikael Freiman** på Vectura, tidigare Vägverkets konsultbolag och numera Sweco, har vägnätet fungerat för områdets behov i över 50 år och till och med klarat av tunga lastbilar som kört byggnadsmaterial till de hus som byggts nya eller byggts till under den här perioden.

Det enda som egentligen krävs för att Nacka kommun ska ta över huvudmannaskapet för vägarna är att gatorna får en ny ytbeläggning, vilket är en relativt billig investering jämfört med att hela vägen grävs upp.

Enligt Mikael Freiman finns det en risk när man gräver ned VA i befintliga gator att de som gräver för VA inte packar jorden tillräckligt mot den befintliga vägkroppen, varför sättningar kan uppstå i framtiden. Men det är kostnad som berör VA-utbyggnaden och som finansieras via VA-taxan. Det är inte en kostnad som ska tas på gatukostnaderna.

Om Nacka kommun har krav på att hela gatan ska grävas upp och göras om när man gräver ned VA under körbanan, ska den kostnaden finansieras av VA-taxan, inte via gatukostnadsuttaget.

Bra investering för Nacka kommun

Investeringen i dessa förnyelseområden är ofta en mycket bra affär för Nacka kommun. När området får tillgång till kommunalt VA är det möjligt att tillåta en förtätning, vilket gör att det blir fler fastigheter i området - fastigheter som drar till sig nya kommuninvånare som betalar skatt till Nacka kommun.



I området Mjölkudden-Gustavsviks Gård tillkommer ca 40 nya fastigheter, vilket förväntas ge upphov till ca 50 nya bostäder.

Med tanke på hur dyra tomterna är såhär nära Stockholm betyder det att de som flyttar in i detta område måste ha två höga inkomster. Samtidigt handlar det om vanliga familjer med normalt antal barn, varför kostnaden på samhället i form av utökade skolplatser inte ökar nämnvärt. Det är en ren plusaffär för Nacka kommun att förtäta dessa områden.

Låt oss ta ett räkneexempel:

Två höga inkomster, där paret tjänar runt 1 miljon tillsammans, genererar ca 300.000 kr i skatteintäkter varje år till Nacka kommun.

I ett område med 40 nya fastigheter så blir det 12 miljoner kr per år i skatteintäkter.

Enligt **gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks Gård** kommer upprustningen av vägnätet kosta 113 miljoner kr. Oavsett om det är så mycket, eller betydligt lägre vilket våra beräkningar visar, så betyder de ökade skatteintäkterna att Nacka kommun får tillbaka hela investeringen på under tio år.

Tio års pay back-tid är en väldigt bra återbetalningstid oavsett investering. Nacka kommun skriver av sina vägar på 30 års tid och skulle lätt kunna finansiera gatukostnaderna med lån om det är kassaflödesbristen som är det egentliga problemet till att Nacka kommun tar ut gatukostnader av sina invånare.

Det stämmer alltså inte att Nacka kommun inte har råd att bekosta gatukostnaden.

Våra studier visar att det inte är nödvändigt att rusta upp vägnätet i förnyelseområden för att tillåta en utökad byggrätt, då det är VA-utbyggnaden som är det väsentliga, inte upprustningen av vägnätet.

Våra studier visar dessutom att Nacka kommun har råd att bekosta upprustningen av vägnätet om Nacka kommun ändå vill göra denna investering.

Därför vill vi att Nacka kommun tar ett principbeslut om att det är Nacka kommun som ska stå för gatukostnaden i förnyelseområden.



Förslag 16: De boende ska få vara med och påverka

Boo & Lännersta villaägareförening samt Gustavsviks ekonomiska fastighetsägareförening 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.

I området Mjölkudden-Gustavsviks gård finns idag befintlig belysning i form av traditionsenliga trästolpar, vilket passar väl in i skärgårdsmiljön.

I **Gatukostnadsutredningen för Mjölkudden-Gustavsviks gård** ska dessa stolpar rivas och ersättas av moderna gatlyktor av metall på en betongklump.

Såhär såg det ut vid bygget av område Y-Z (Boo gård) maj 2017. De gamla stolparna rivs och ersätts med gatlykta på betongklump.







Kostnaden för denna nya belysning är 10,2 miljoner kr eller i snitt 50.000 kr per fastighetsägare, vilket belastar gatukostnaderna.

Vägarna är relativt smala, vilket många boende uppskattar då det drar ned hastigheten. Lokalgator som bara berör ett fåtal fastigheter behöver normalt inte breddas då de fungerat i alla år hittills.

Det är viktigt att lyssna på medborgarna och låta de boende få vara med och påverka sitt eget område. Belysningsfrågan är sådan fråga där de boende borde få bestämma om den gamla belysningen ska ersättas av ny belysning och i så fall hur denna ska se ut. Vägbredder är en annan sådan fråga.

Skulle du själv vilja betala 50.000 kr för att den gamla belysningen revs och ersattes med belysning på betongklumpar? Eller hade du velat ha möjlighet att påverka hur ditt bostadsområde ska se ut?

Då många boende känner att de inte får gehör för sina åsikter är det viktigt att Nacka kommun tar ett principbeslut om att tjänstemännen ska ta hänsyn till de boendes åsikter i större grad än idag.