

Nacka Kommun  
KFKS 2017/77  
Exploateringsenheten Nacka  
131 81 Nacka  
[registrator.exploatering@nacka.se](mailto:registrator.exploatering@nacka.se)

Saltsjö-Boo den 12 februari 2019

## Yttrande Gatukostnadsutredning för Solbrinken Grundet

Här är synpunkter från Baggensviks ideella tomtägareförening (namnändrad från Baggensviks tomtägareförening) på Gatukostnadsutredning för Solbrinken Grundet.

Föreningen är ägare till fastigheten Backeböl 1: 374. Genom samverkan mellan medlemmarna förvaltar Föreningen den gemensamma egendomen.

### Gatukostnader och trafik som inte genererats inom detaljplaneområdet

I föreningens yttrande över Detaljplanen noterar vi följande i Planförslaget sid 37: ”Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna.”

En naturlig tolkning av detta är att kommunen - åtminstone enligt Planenheten – inte anser att en finansiering med gatukostnader är tillåten då det skulle innebära att det inte är kommunen utan de boende som bekostar anläggandet. En försiktig slutsats är att kommunen med marginal måste undvika att finansiera gatuinvesteringarna med gatukostnader.

Det torde vara så att 10-15-20 % av trafiken inom detaljplaneområdet Solbrinken-Grundet genereras utanför området. Det är således varken transporter till eller från fastigheter inom detaljplaneområdet. Boo Strandväg är den naturliga infarten i området. Det kan vara trafik som kommer från Eriksvik eller transporter till Gustavsvik. Vi vill särskilt betona trafik till och från Gustavsviks båtklubb och bad. Vi vill även påpeka den trafikökning som den planerade förtätningen i Gustavsvik kommer att medföra. Boo Strandväg är den naturliga infarten för de som kommer från Värmdö, Kummelnäs, Vikingshill och Insjön

Vi har inte hittat någon analys i underlaget som visar hur stor del av trafiken i området som inte genererats av fastigheter inom området.

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

att underlaget för gatukostnader minskas med minst 15 % så att skattekollektivet som helhet får svara för den del gatukostnadsinvesteringarna som motsvarar den trafik som inte genereras inom detaljplaneområdet.

## **Gatukostnader för småhus och de som redan har VA respektive även finansierat en gatuutbyggnad**

Småhus, stort+VA har fått en rabatt på andelstalet. Det gäller fastigheter som redan har VA-anslutning och som tidigare betalat gatukostnader. Detta innebär att kostnaderna för övriga höjs.

Föreningen vill påpeka att gatukostnadsfördelningen måste ta hänsyn till var de faktiska kostnaderna uppstår. De nya kraven på att hantera allt dagvatten innebär att tidigare iordningsställda vägar måste göras om. Även om vissa fastighetsägare tidigare har betalat gatukostnader är det inte rimligt att de kostnader som uppstår för att göra om dessa vägar ska betalas av övriga fastighetsägare. Det är tydligt att det enligt förslaget har blivit en ökning på minst 30% i gatukostnad för övriga fastighetsägare på grund av den ”rabatt” som införts för de fastighetsägare som tidigare har betalat gatukostnader. Detta är helt oacceptabelt. Om det anses orättvist att vissa fastighetsägare ska betala gatukostnader två gånger måste en eventuell rabatt bekostas av skattemedel, inte av övriga fastighetsägare i detta område.

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

att underlaget för gatukostnader minskas med 30 % så att skattekollektivet som helhet får svara för gatukostnadsinvesteringarna för de gatudelar där fastighetsägarna tidigare betalat gatukostnader, d.v.s. det som motsvarar ”rabatten” för Småhus, stort+VA .

## **Gatukostnader för förskolan**

I Samrådshandling 2 Gatukostnadsutredning konstateras på sid 12 ”Förskolan bidrar till fler trafikrörelser än en bostadsfastighet samt har en större nytta av parkanläggningarna jämfört med bostadsfastigheterna.”

Enligt vår uppfattning kommer förskolan att generera en biltrafik som nästan motsvarar en villafastighet per förskolebarn. Om man beaktar den särskilt stora nytta förskolan har av parkanläggningar är det rimligt att sätta andelstalet för förskolan till 0,6 \* antalet inskrivna förskolebarn. (0,6 är det lägsta andelstalet för bostadshus som ännu inte har kommunalt VA). Genom det av kommunen föreslagna andelstalet gynnas en av kommunen ägd fastighet på ett otillbörligt sätt jämfört med övriga fastighetsägare.

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar

att andelstalet för förskolan sätts till 0,6 \* antalet inskrivna förskolebarn.

## **Gatukostnader för båtplatser**

I Samrådshandling 2 Gatukostnadsutredning konstateras på sid 12 ”Småbåtshamnar föreslås få ett andelstal baserat på antalet möjliga båtplatser och 0,05 per båtplats. Verksamheten alstrar relativt lite trafik och enbart delar av året. Antalet båtplatser bedöms utifrån utlagt vattenområde i planförslaget och en genomsnittlig båtplats om 2,5 m.”

När det gäller båtklubben ifrågasätter vi grunden för beräkningen. Huvuddelen av båtplatserna i föreningens småbåtshamn hyrs av medlemmar i föreningen (44 st av totalt 50 båtplatser). De båtplatserna genererar i princip ingen extra trafik på vägarna eftersom de som hyr platserna bor på gångavstånd från båtklubbens bryggor.

Principerna är märkliga. De fastigheter som har sjötomt och egna bryggor tvingas inte betala extra gatukostnad per bryggplats. Genom den tillämpade principen behandlas de fastighetsägare tillika medlemmar i kommunen olika om de har egen brygga eller om de har bryggplats på gemensam brygga. Föreningen ifrågasätter om detta stämmer överens med kommunallagens regler om lika behandling av medlemmar i kommunen. Samtidigt skulle ett uttag av extra gatukostnad för fastighet med bryggplatser uppfattas som orimligt.

Vi skulle ha förståelse för om gatukostnaden togs ut för de bryggplatser som hyrs ut till utomstående, icke medlemmar i föreningen. Då riskeras inte brott mot kommunallagens regler.

Gatukostnaden per båtplats på 13.000 motsvarar 26 års avgifter för en liten båt och drygt 17 års avgifter för en stor båt. Det gäller för en medlem i föreningen där avgifterna för liten båt är 500 kr och för stor båt 750 kr. Detta är inte rimligt.

När det gäller de externt uthyrda båtplatserna motsvarar gatukostnaden 6,5 års avgifter för en liten båt och 3,7 år för en stor båt (avgifterna är 2.000 respektive 3.500 kr per båtplats och år.)

Nacka kommuns mall för gatukostnaden för småbåtshamnar är uppenbart utformad med tanke på kommersiella, vinstmaximerande hamnar som hyr ut alla sina båtplatser till marknadspris på den öppna marknaden. En föreningsägd båtklubb, vars syfte är att erbjuda bryggplatser till de av medlemmarna som saknar sjötomt med egen brygga, passar inte in i den mallen. Det kan knappast vara en uppgift för kommunen att tvinga fram en omvandling av föreningsägda båtklubbar till att bli kommersiella och vinstmaximerande företag.

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar att gatukostnaden för båtklubben sätts ner till att motsvara 0,05 andelar per externt uthyrd bryggplats.

### **Kostnadsfördyringen med 42 %**

Gatukostnaderna har ökat med 42 % sen samråd 1, från 58,1 till 82,8 miljoner, d.v.s. en ökning med 24,7 miljoner.

Förändringarna förklaras på följande sätt (Samrådshandling 2 Gatukostnadsutredning sid 8)

- Åtgärderna i omfattningsbeskrivningen har detaljprojekterats och kostnadskalkylen har uppdaterats.
- Åtgärder för Ringleksvägen har tillförts kostnadsunderlaget.
- Samordningsvinst VA har beräknats och dragits av.

Detta är inte en seriös förklaring av en ökning av kostnaderna med nästan 25 miljoner motsvarande 42 % kostnadsökning.

Baggensviks ideella tomtägareförening yrkar att gatukostnaden sätts ned till 60 miljoner

Saltsjö-Boo som ovan

Baggensviks ideella tomtägareförening

Margareta Norheden  
Ordförande

Anders Åberg  
Vice ordförande