

Motion till Nackamoderaternas årsmöte 2018

Gatukostnader

Bakgrund

Boo & Lännersta Villaägareförening och Gustavsviks Fastighetsägareförening har ett upptagningsområde som omfattar runt 10% av Nacka kommuns befolkning. Vi är alltså en kraft att räkna med och våra medlemmars röster kan få stor påverkan hur det går i det kommande valet.

Under 2017 genomförde Boo & Lännersta Villaägareförening, i samarbete med Gustavsviks Fastighetsägareförening, en gedigen undersökning av gatukostnaderna för lokalgatorna i Saltsjö-Boo.

Som ni säkert vet är det sedan ett antal år tillbaka fastighetsägarna som själva måste bekosta upprustningen av lokalgatorna inom Nacka kommun.

Vår undersökning visade att Nacka kommun kräver att de boende ska betala enorma summor på att rusta upp befintliga lokalgator i Saltsjö-Boo. Det handlar om vägar som fungerat i 50-70 år och som nu ska beläggas med asfalt och på ett fåtal ställen breddas och ges trottoarer.

Kostnaden för detta är i paritet med att bygga en splitter ny motorväg, vilket är åtta gånger dyrare än vad det normalt kostar att bygga lokalgator enligt Peab, NCC, Trafikverket, Svevia och REV.

I området Mjölkkudden-Gustavsviks Gård, som just nu är under planläggning, uppgår gatukostnaderna till hiskeliga 113 miljoner kr. Sedan tillkommer kostnader för vatten och avlopp om 26 miljoner kr.

Totalt blir det 740.000 kr per fastighet i snitt. Vissa fastighetsägare tvingas betala 1,5 miljoner kr för gator och VA och tvingas därmed stycka sina tomter för att ha råd att bo kvar. De som inte har möjligheten att stycka tomten har ofta inget annat val än att flytta.

Argumentet Nacka kommun har för att ta ut dessa enorma kostnader för upprustningen av lokalgatorna är att kommunen inte vill ta över driften av enskilda vägar om dessa inte uppfyller vissa krav. Skälet till de höga kraven på gatornas upprustning är alltså att Nacka kommun vill minska framtida drift- och underhållskostnader.

Idag kostar drift- och underhållet av gatorna följande:

- Lokalgatorna i Gustavsvik: **12 kr/m²** och år (enligt vägföreningen i Gustavsvik)
- Lokalgatorna i Boo och Lännersta: **22 kr/m²** och år (enligt Boo Gårds vägförening)
- Nacka kommuns offentliga gator och vägar: **26,58 kr/m²** (enligt Henrik Asp på enheten för offentlig utemiljö inom Nacka kommun)

Nacka kommun tjänar alltså inte in några pengar i drift- och underhåll bara för att vägarna rustas upp till enorma summor. Det finns alltså inga skäl till att ställa de höga krav på gatornas standard som Nacka kommun gör i dagsläget.

Faktum är att även om drift- och underhållskostnaden skulle pressas till 0 kr, skulle det ta 200-300 år för Nacka kommun att få tillbaka den investering som idag görs vid ombyggnationen av de befintliga lokalgatorna. Det är inte skäligt.

Varför blir upprustningen av lokalgatorna så hiskeligt dyra?

Det var den enorma skillnaden i kostnader mellan gator och VA som fick styrelsen i Boo & Lännersta Villaägareförening att reagera på att något var fel i Nacka kommuns kalkyler. Vi förstod inte hur gatukostnaden kunde bli över fyra gånger dyrare än VA och bestämde oss för att forska i saken.

Ju mer vi grävde, desto mer kom fram och vi tror oss nu ha en rätt bra bild om vad som hänt. Det finns flera skäl till att gatorna blir så dyra:

1. Nacka kommun gör som man alltid har gjort

I alla organisationer finns en inbyggd vilja att göra som man alltid har gjort. Nacka kommun är inget undantag.

Därför räknar Nacka kommun endast på möjligheten att VA läggs under vägbanan och inte vad som skulle hända om man gräver ned det i diket och behåller vägarna som de är.

Därför har Nacka kommun samma höga krav på lokalgator oavsett var i kommunen man bygger, istället för att man anpassar kraven efter trafikmängd, behov och förutsättningar inom varje område.

När man vägrar tänka nytt är det svårt att komma på idéer hur man kan pressa kostnaderna.

2. Någon annan betalar

Det är inte Nacka kommun som betalar gatukostnaderna, utan de boende. Därför finns det inga naturliga incitament för tjänstemännen inom Nacka kommun att pressa gatukostnaderna.

Kommunens VA-bolag däremot har stora incitament att pressa sina VA-kostnader. De får betalt via en fast VA-taxa och blir VA-kostnaden lägre än VA-taxan gör de en vinst. Därför har de alla motiv i världen till att vilja gömma undan VA-kostnader i gatukostnaderna.

Tjänstemännen i Nacka kommun känner varandra och samarbetar dagligen. Därmed ligger det i sakens natur att man ser till sitt eget bästa och hjälper en kollega mot att man ska ställa sig på de boendes sida.

3. Oskäligen standardkrav

Nacka kommun ställer oskäligt höga standardkrav på gatorna.

Istället för att anpassa kraven till det verkliga trafikflödet på maximalt några hundra fordonsrörelser per dygn, ställer man krav som är i paritet med att tiotusentals fordon skulle passera. Det gör att man väljer dyrare asfalt, dyrare underbeläggning och generellt dyrare lösningar än vad som är nödvändigt för områdets lokala behov.

4. Vägkroppen grävs upp istället för att återanvändas

För att inte riskera sättningar i vägbanan när VA-bolaget gräver ned VA-rör i gatorna, så kräver Nacka kommun att hela den befintliga väggkroppen grävs upp och görs om. Detta trots att risken för sättningar är liten och det är betydligt billigare att åtgärda en sättning än att gräva upp hela vägbanan.

Vi frågade Peab, NCC, Trafikverket och REV vad de ansåg var bästa metoden för att bygga lokalgator. Samtliga sa att den befintliga kroppen bör behållas då den har fungerat i så många år att det omöjligt går att få en lika välpackad väggkropp om man gräver nytt.

NCC sa att eventuella sättningar löser sig genom att man väntar ett år med att lägga på det sista slitlagret, det vill säga asfalten. Trafikverket sa att man ändå måste asfaltera om vägen efter 15-20 år och att man då kan rätta till eventuella sättningar.

Ändå kräver Nacka kommun att hela vägbanan grävs upp.

5. VA-kostnader vältras över på gatukostnaderna

För att kommunens VA-bolag ska slippa stå för kostnaderna för att gräva ned VA-rören i gatorna i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp, räknar Nacka kommun ombyggnationen av lokalgatorna som en nybyggnation.

Då kan Nacka kommun frångå sina egna interna dokument som säger att VA-bolaget ska vara med och dela på alla samförläggningkostnader när kommunen rustar upp vägar och bygger bygger ut VA. Därmed får gator ensamma stå för kostnader som borde delas mellan VA och gator.

Gatukostnaden blir därmed många miljoner kronor dyrare än den borde, samtidigt som VA-kostnaden sjunker med motsvarande belopp.

6. VA-bolaget tar betalt två gånger

Genom att flytta över kostnader från VA till gator kan VA-bolaget ta betalt för nedgrävningen av VA-rören två gånger. Dels via den fasta VA-taxan, som vida överskrider det Nacka kommun anser att VA-utbyggnaden kostar, och dels via gatukostnaderna.

Det gör att VA-bolaget gör miljonvinster. För kommunen igenom sina krav gör VA-bolaget 20 miljoner kr i vinst bara inom området Mjöludden-Gustavsviks Gård. Pengar som tas direkt från de boendes ficka.

7. Kostnaderna i gatukostnadsutredningen saltas

Eftersom Nacka kommun har beslutat att gatukostnadsutredningen sätter taket för hur mycket pengar kommunen maximalt kan kräva från de boende i gatukostnader saltar kommunen gatukostnadsutredningen. Sweco lägger på några extra kronor här och några extra kronor där, för att vara på säkra sidan. Då det är många kvadratmeter och många olika delar växer de där kronorna till många miljoner.

Som exempel kan nämnas att belysningen i gatukostnadsutredningen för Mjöludden-Gustavsviks Gård beräknas kosta 50.000 kr per lyktstolpe. Då inkluderas inte nedgrävning av stolpen och inkoppling av el. Projektledaren Lena Hall kunde inte svara på vilken stolpe som avsågs, men det skulle vara en standardstolpe och inget flådigt. Peab svarade att en riktigt dyr lyktstolpe kostar 15.000-20.000 kr, men då ingår nedgrävning och inkoppling av el. Stolpen har alltså mer än dubblats i pris.

Ett annat exempel är asfalt- och underlagskostnaderna som blev åtta gånger dyrare i Swecos rapport jämfört med det pris föreningen fick från NCC. Det ska tilläggas att NCC var på plats och synade vägarna innan de lämnade sitt anbud.

Dessutom har Frentab lagt ett pris på utbyggnaden av vägarna i grannområdet Boo Gård på halva kostnaden mot vad Sweco påstår att utbyggnaden bör kosta i gatukostnadsutredningen för Mjöludden-Gustavsviks Gård. Detta trots att områdena har identiska förutsättningar. Hur kan kostnaderna ha dubblats bara sådär? Det är ju de verkliga kostnaderna som ska ligga till grund för gatukostnadsutredningen, inte fabulerade kostnader.

Uppenbarligen är kostnaderna i gatukostnadsutredningen långt högre än de verkliga kostnaderna.

8. Gator får stå för 80% av den gemensamma bygg-och projektledningen

Det här är bara grundpriset, eller kalkylpriset som det kallas på fackspråk. Sweco lägger därefter på 56,4% på kalkylpriset för att täcka kostnader för risk, bygg- och projektledning och liknande. Naturligtvis är det ingen större skillnad i kostnader för bygg- och projektledning mellan VA-utbyggnaden och upprustningen av gatorna eftersom det sker samtidigt. Det naturliga bör vara att dela dessa kostnader med hälften på VA och hälften på gator.

Men eftersom VA-bolaget hållit nere sina VA-kostnader genom att lämpa över kostnader på gator, och eftersom gatukostnaden skenat genom att de fått stå för en orimligt stor andel av grävkostnaderna + att Sweco tagit i lite extra i marginalerna för vad allting kostar i gatukostnadsutredningen, så betyder det att gator får stå för över 80% av kostnaderna för bygg- och projektledning, medan VA bara står för 20% av dessa kostnader.

Kostnaderna skulle ha fördelats 50/50. I verkligheten får gator stå för 80% och VA bara för 20%. Det är inga småsummor vi talar om. För området Mjöludden-Gustavsviks Gård handlar det om 50 miljoner kr.

Därmed skenar gatukostnaderna än mer, samtidigt som VA-kostnaden hålls nere så att VA-bolaget kan göra en ännu större vinst på VA-taxan.

9. Byggbolagen anpassar sitt anbud efter vad som står i gatukostnadsutredningen

Nu har det här ingen betydelse, tänker du, för det är de verkliga kostnaderna som ligger till grund för vad de boende får betala - inte vad som står i gatukostnadsutredningen.

Det finns dock en risk att de bolag som lägger anbud anpassar sitt pris efter vad som står i gatukostnadsutredningen. För av någon konstig anledning stiger gatukostnaderna inom Nacka kommun för vart år som går.

Det riskerar således att blir en ond cirkel där gatukostnadsutredningen tar i lite extra för att kommunen inte ska behöva stå för några kostnader om det blir dyrare att bygga gatan än beräknat, samtidigt som byggbolagen kikar på gatukostnadsutredningen och lägger sig i nivå med denna.

Istället för att pressa gatukostnaderna tar man beslut som hela tiden ökar gatukostnaderna.

10. Endast ett bolag lämnar anbud och kommunen har av sagt sig möjligheten att förhandla

Varför lyckas då byggbolagen som lämnar anbud på Nacka kommuns lokalgator med konsttycket att ta mycket högre betalt än vad som är normalt för att bygga vägar? Borde inte det lösa sig i den allmänna konkurrensen?

Det visade sig att det bara är ett fåtal bolag som lämnar anbud på gatorna inom Nacka kommun. Varför vet vi inte riktigt.

Visst är det tryggt att anlita ett bolag man jobbat med tidigare, som man vet gör ett bra jobb och som man litar på, men det får inte ske till vilka överpriser som helst.

Det kan också tilläggas att Nacka kommun valt bort möjligheten att förhandla priserna på de anbud som kommer in. Det hade Nacka kommun kunnat skriva in i anbudsunderlaget om man velat. Eftersom man valt bort möjligheten kan kommunen inte återkomma till de få som lägger anbud och säga att anbudet är för högt.

Dessutom har Nacka kommun krav på att de bolag som lämnar anbud måste uppfylla alla punkter på listan för att ens få vara med i upphandlingen. Den där listan är för övrigt jättelång eftersom Nacka kommun har så stora krav på hur vägarna ska byggas. Därmed blir det väldigt få bolag kvar som kan - och vill - lämna anbud.

En byggfirma som vi talat med säger att det inte handlar om överpriser, utan att kraven är så högt ställda att det är därför gatukostnaden skenar. Gatorna skulle kunna byggas betydligt billigare om kraven sänktes.

11. Skev fördelning av vad som jämkas

Ytterligare ett problem som slår tillbaka på gatukostnaderna är att det saknas en policy för vad som ska jämkas och när inom kommunen. Idag står det i Nacka kommuns dokument att gator som blir dyrare än normalt på grund av fördyrande topografi och dylikt, samt

Boo & Lännersta Villaägareförening

gemensamhetsanläggningar som till exempel friluftsbad och strandpromenader, bör jämkas, men det finns inga krav på att så faktiskt sker.

Det gör att friluftsbadet vid Boo Gård jämkades i sin helhet medan friluftsbadet vid Gustavsvik, 3 km därifrån, inte jämkas, trots att det i gatukostnadsutredningen uttryckligen står att badet ska rustas upp för att komma hela Nacka kommuns befolkning till godo. På samma sätt jämkas strandpromenaden söder om Boo Gård, men inte strandpromenaden norr om Boo Gård, trots att det är en del av samma strandpromenad. Fördyrande topografi jämkas söder om Boo Gård, men inte norr om Boo Gård, trots att förutsättningarna är desamma.

Det skapar en orättvisa mellan Nacka kommuns medborgare där vissa får friluftsbad och strandpromenader och fördyrande topografi betalda av kommunen, medan andra måste betala all sådan upprustning ur egen ficka.

Den skillnaden kan inte förklaras med att det bara är de boende som använder badplatsen eller strandpromenaden. Gränsdragningen för vem som ska betala för ett friluftsbad eller en strandpromenad har ingenting med vilka som utnyttjar dessa gemensamhetsanläggningar att göra, det sker helt godtyckligt och ibland helt utan eftertanke.

För att ta ett exempel så betalar Nacka kommun upprustningen av Boobadet vid Boo Gård, men det är bara de som bor söder om Boo Gård som slipper betala. De som bor norr om Boo Gård, även om de bor så nära som 5 meter från Boobadet, måste betala för upprustningen av Gustavsviksbadet som ligger 3 km därifrån, trots att de aldrig någonsin badar vid Gustavsviksbadet. Samtidigt behöver boende 200 meter från Gustavsviksbadet och som ofta utnyttjar badplatsen, inte betala för upprustningen av Gustavsviksbadet eftersom de hamnar i ett annat fördelningsområde. Det blir alltså boende som aldrig badar vid Gustavsviksbadet som får betala dess upprustning, medan boende som utnyttjar Gustavsviksbadet sommar efter sommar slipper betala.

På samma sätt vill Nacka kommun bygga en gångbana till kommunens förskola vid Galärvägen/Lotsvägen. Den gångbanan ska de boende betala, inte Nacka kommun, trots att de boende aldrig haft ett behov av en gångbana förrän skolan byggdes och trafiken ökade.

Då upprustning av friluftsbad, strandpromenader, gångbanor till kommunala skolor och dylika gemensamhetsanläggningar läggs på gatukostnaderna ökar dessa ännu mer.

Summa summarum leder allt detta till att lokalgatorna i Nacka kommun blir lika dyra som om vi skulle bygga en splitter ny motorväg. Vi pratar en motorväg som ska klara 20.000 - 30.000 fordonsrörelser per dag. En motorväg där vi måste hugga ned skog och spränga berg och bygga broar. Vi pratar om en motorväg där det ingår vägkonst och omasfaltering ett halvår efter att vägen öppnats för trafik. Så dyra blir våra lokalgator.

Och om du tror att det är normalt att lokalgator kostar som en splitter ny motorväg så kan vi berätta att det är det inte. Vi har pratat med Peab, NCC, Svevia, Trafikverket och REV. En lokalgata kostar en bråkdel av en motorväg oavsett om den byggs helt ny eller bara ska beläggas med asfalt.

Boo & Lännersta Villaägareförening, har i samarbete med Gustavsviks Fastighetsägareförening, tagit fram 22 medborgarförslag som rör gatukostnaderna och som vi lämnade in till Nacka kommun under sommaren och hösten 2017.

Dessa medborgarförslag, tillsammans med ytterligare information om gatukostnaderna, finns att läsa på Boo & Lännersta Villaägareförenings hemsida: www.boovilla.se

Förslag till årsmötet:

Nackamoderaternas årsmöte styr vilka riktlinjer de moderata politikerna ska arbeta mot under de kommande åren.

Vi önskar därför att årsmötet tar beslut om följande:

1. Nackamoderaterna ska arbeta för att gå till botten med de skenande gatukostnaderna.
2. Nackamoderaterna ska kämpa för att pressa kostnaderna för lokalgator till rimliga nivåer.
3. Nackamoderaterna ska arbeta för att kraven på ombyggnationer och nybyggnationer av lokalgator ska anpassas till vad som är lämpligt för varje områdes enskilda behov och att överstandarder endast ska tillåtas i undantagsfall.
4. Nackamoderaterna ska sträva efter att förbättra upphandlingsrutinerna inom kommunen så att fler leverantörer lämnar anbud och att kommunen alltid har möjlighet att förhandla om priset.
5. Nackamoderaternas ståndpunkt är att VA, gator och andra inblandade alltid ska dela på gemensamma kostnader och att VA-kostnader inte får gömmas undan i gatukostnaderna.
6. Nackamoderaternas ståndpunkt är att de boende endast ska stå för de gatukostnader som är rimliga med tanke på områdets lokala behov och vad det normalt kostar att bygga lokalgator utifrån ett nationellt perspektiv, där hänsyn naturligtvis får tas till speciella förutsättningar för Stockholmsregionen vad gäller klimat och dylikt, men där det inte får gå så långt att Nacka kommun accepterar tidigare lokalkostnader inom kommunen som ett normalvärde för gatukostnader.
7. Nackamoderaternas ståndpunkt är att om gatorna ges en överstandard eller blir dyrare än vad som är rimligt med hänsyn till områdets lokala behov och vad det normalt kostar att bygga lokalgator (se ovan) så ska Nacka kommun stå för överkostnaderna.
8. Nackamoderaterna ska sträva efter att likabehandla sina medborgare och tillämpa samma regler för jämkning av gatukostnader överallt i kommunen.
9. Nackamoderaterna ska lyssna på de boende och deras önskemål om vilken standard de vill ha på lokalgator och gemensamhetsanläggningar och ta hänsyn till detta när beslut tas om vad som ska byggas ut, hur mycket som ska byggas ut och vem som ska betala vad.

Saltsjö-Boo 2018-01-02

Pia Lerigon
ordförande i Boo & Lännersta Villaägareförening