



# UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

## Gatukostnadsutredning 2011-08-26

avseende området norr om Fagerdalavägen inom detaljplan för Älvsby industriområde sydost del av Älvsby 1:13 m.fl, Värmdö kommun

### Genomförande

Gatukostnadsutredningen för Älvsby 1:13 m fl. (Älvsby industriområde sydost) har varit på utställning mellan den 30 augusti 2011 och den 19 september 2011. Utställningshandlingar skickades till berörda sakägare med fler och fanns även anslaget på Kommuntorget.

Totalt har sex yttranden inkommit under utställningen. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. De är sammanfattade nedan tillsammans med kommentarer och ställningstaganden.

### Yttranden har lämnats av

### Datum

A. Markku Nurminiemi, Älvsby 1:59	2011-09-12
B. Magneberg företagareförening	2011-09-15
C. Byggspiken Bygg och Förvaltnings AB, Älvsby 1:65	2011-09-16
D. Älvsby Vägförening	2011-09-18
E. Stein Ytreberg, Älvsby 1:11	2011-09-19
F. Anders Toreborg, Älvsby 1:80	2011-09-19

### Inkomna synpunkter samt stadsbyggnadskontorets kommentarer

#### A. Markku Nurminiemi, Älvsby 1:59

Synpunkter (sammanfattade):

1. Hur gick det till när lobbyisterna från Värmdö kommun lade fram tanken om att komma in på industriområdet och gräva upp vår asfalterade väg och lägga rör där som skulle till Koppamoramålet eftersom det inte har någonting med industriområdet att göra?

På första mötet var det ingen från kommunen som sade någonting om pengar och kostnader och ingen av andra deltagarna kom ens på tanken att det skulle kosta oss en massa pengar bara för att vi gick i fällan.

2. Hur går det till när kommunen tar emot anbud till exempel på grävjobb på Älvsby? Är det någon från kommunen som kan räkna fram kostnaderna på materialet, arbetet mm så man har ett riktpreis när man tar emot anbud, eller om man bara tar in anbud kosta vad det kosta ville och sedan flyttar man kostnaderna till tredje part? I det här fallet till oss som inte har fått eller inte kommer att få någonting för pengarna.



3. Nu håller man på med en cykelväg till Torsbyhållet med belysning och allt, kommer i att få betala en del av den också eller är det dom som bor där som får en julklapp i form av inbetalningskrav, eller hur går det till?

*Kommentarer:*

*1. Värmdö kommun lade tidigare ned VA-ledningar genom Älvsby industriområde. Schaktning och återställning av vägen är genomförd och avslutad. Kostnaden för VA-utbyggnaden betalas av VA-kollektivet genom anslutningsavgift till det kommunala Va-nätet. Det är således inte en kostnad som verksamheterna i Älvsby har stått för.*

*2. Kommunen tar fram projekteringshandlingar och beräknar kostnader på arbetet. Därefter tar kommunen in offerter från de företag kommunen har ramavtal med. Fastighetsägarna inom Älvsby industriområde har inte stått för denna kostnad som är kopplad till VA-utbyggnaden. Se vidare svar ovan, punkt 1.*

*3. Värmdö kommun är sedan tidigare huvudman för området där gångvägen anläggs. Kommunen står således för kostnaden.*

## **B. Magneberg företagarförening**

**Synpunkter:**

Belysning av gator för säkerhet och trygghet är oerhört viktigt.

Cyklist, gående, joggare och andra aktiva inom träningssektorn tvingas fortfarande korsa Fagerdalavägen. Det tycker Magneberg företagarförenings styrelse är olyckligt och föreslår ett från Värmdö kommun och Vägverkets sida överväga att bygga en undergång under Fagerdalavägen.

*Kommentar:*

*Kontoret har bedömt att huvudstråken genom området ska belysas, men att en belysning av alla vägar i området skulle innebära en avvikande standard från övriga områden i kommunen och kunna upplevas som störande "ljusförorening" för omkringliggande bostadsbebyggelse.*

*I och med de förbättringar som görs på Fagerdalavägen med ett övergångsställe vid den nya rondellen, kommer hastigheten på förbipasserande bilar att sänkas betydligt. Den nya trafiklösningen ger en säkrare övergång än idag.*

## **C. Byggspiken Bygg och Förvaltning AB - Börje Johansson, Älvsby 1:65**

**Synpunkter:**

Som ägare till Älvsby 1:65 finner jag ingen praktisk eller ekonomisk fördel med att vägarna i Älvsby området överförs till Värmdö Kommuns drift och underhåll. Idag förvaltas vägarna av Älvsby Samfällighets förening med gott underhåll och styrning. Älvsby samfällighet ägs gemensamt av alla fastighetsägare i området.



Jag har ägt denna fastighet i ca 30 år och då jag köpte den efter att ha arrenderat den i några år fanns det ingen klausul eller avtal om att Värmdö Kommun någon gång i framtiden skulle överta driften och ägandet av vägarna.

Jag protesterar starkt över detta förslag om Gatukostnadsersättning.

*Kommentar:*

*Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Gatorna ska hålla en standard som är godtagbar för kommunen. I egenskap av huvudman har kommunen rätt att ta ut kostnader för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser från fastighetsägarna inom området, förutsatt att fastighetsägarna har nytta av anläggningarna och att anläggningarna tillgodoser områdets behov.*

*Samtliga kostnader för drift och underhåll belastar idag fastighetsägarna. I och med att kommunen ska vara huvudman tar kommunen över drift och underhåll av vägnätet, vilket är en framtida kostnad som då inte kommer att belasta fastighetsägarna. I anslutning till detta ska gatorna hålla en godtagbar standard vilket innebär att de huvudsakligen ska uppfylla de krav som ställs i Värmdö kommuns tekniska handbok.*

## **D. Älvsby Vägförening**

Synpunkter (sammanfattade):

1. Gatukostnadsersättning kan inte debiteras förrän gatorna byggts ut i sin helhet.
2. Det är ytterst viktigt att få veta tidplanen för våra fastigheter, våra verksamheter samt för vägföreningens budgetering för skötsel av det befintliga vägnätet till dess att kommunen tar över ansvaret. Tidplan önskas!
3. Vi bedömer att det hade blivit enklare om fördelningsområdet endast hade omfattat de befintliga vägarna och att de nya gatorna i öster behandlats för sig i samband med kommunens framtida exploatering och försäljning.
4. Anser att Älvsby 1:9, del av 1:13 ska ingå i fördelningen, eftersom de är med i gällande byggnadsplan. Självklart ska även de ta del av kostnaderna.
5. När det gäller kostnadsunderlaget har vi tidigare vid samrådet godtagit att kostnadsunderlaget bygger på tomtyta i kvm och avstånd till cirkulationsplatsen. Detta är den mest skäliga och rättvisa fördelningen (6:31 PBL) och stämmer relativt väl med den kostandsfördelning som vi har i nuvarande vägförening, dvs. fördelning av kostnaderna efter den nytta och behov som var och en har av vägarna. Det är också den i praxis mest använda metoden när det som i vårt fall, är fråga om en genomgående gata.  
Vi är därför mycket förvånade över att kommunen helt plötsligt nu ändrar fördelningsgrunden till kostnadsfördelning enbart i proportion till fastigheternas tomtytor, d.v.s. ingen hänsyn till vilken verksamhet som bedrivs eller till använd väglängd. Vi vill ha en förklaring till den ändrade principen för kostnadsuttag, särskilt med hänsyn till att den mesta trafiken nu – och även i framtiden – går i riktning västerut mot Hemmesta/Gustavsberg/Stockholm. Vi accepterar således inte den nya



fördelningen utan förklaring, eftersom den ger oskäligen kostnader för de i väster belägna fastigheterna.

6. Vi anser inte att det behövs någon trädplantering utefter industrigatorna. Om sådan plantering görs, bör den betalas av kommunen. Enligt 6:27 PBL ska gator mm anläggas efter "ortens sed". Trädplanteringar betalas inte av fastighetsägare inom Värmdö kommun, såvitt vi vet.
7. Beträffande belysning anser vi att den bör finnas både efter gata 10100 och slingan 10400 med hänsyn till trygghet och säkerhet och för att minska risken för skadegörelse.
8. Vi framförde vid samrådet att vi under året haft osedvanligt besvärligt med transporter på Älvsbyvägen genom de skador som uppkommit av pågående anläggningsarbeten för vatten och avlopp. Vi anser därför att det är skäligt att kostnaderna reduceras ytterligare och jämkas enligt 6:33 PBL till högst 15 % av totalkostnaden.
9. Beträffande vad som ska ingå i kostnadsunderlaget är vi mycket frågande och vill ha förtydligande på följande:
  - samrådshandlingarna: Totalt kostnadsunderlag inklusive cirkulationsplats ca 13,1 milj. kr
  - utställningshandlingarna: Totalt kostnadsunderlag ca 17,6 milj. kr exklusive cirkulationsplats, beräknad till 2,79 miljoner kr samt en vägslinga om ca 300 meter som tas bort.

Således en kostnadsökning på ca 4,5 milj. kr som måste förtydligas. Underhand har uppgifter lämnats av medverkande konsult att kostnadsökningen berör på standardhöjning av gatorna, gångvägen, belysning samt trädplantering. Vi vill ha en tydligare redovisning av projekteringskalkylen.

#### *Kommentar:*

1. Gatukostnadsersättning kan tas ut från varje enskild fastighet när den anläggning som ersättningen avser kan användas för avsett ändamål (PBL 6:35). Gatorna behöver således inte vara helt färdigställda när gatukostnadsersättningen tas ut.
2. Tidplanen för vägbyggnationen är beroende av när detaljplanen för del av Älvsby 1:13 m fl. vinner laga kraft. Då datum för laga kraft är oviss på grund av eventuella överklaganden finns det idag ingen tidplan att tillgå. Huvudmannskapet för vägen övergår på dagen som detaljplanen vinner laga kraft.  
Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen bland annat att upphandla entreprenör för byggnationen av vägen. Utbyggnaden beräknas ta ca 2 – 2,5 år räknat från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.
3. I egenskap av huvudman har kommunen rätt att ta ut kostnader för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser av fastighetsägarna inom området, förutsatt att fastighetsägarna har nytta av anläggningarna och att anläggningarna tillgodoser områdets behov.
4. Älvsby 1:9 och 1:13 ingår i fördelningsområdet och kommer att betala gatukostnadsersättning för inte tidigare planlagd tomt för industri, kontor och lager



Älvsby 1:13 kommer även att betala gatukostnadsersättning för tomt där användningen anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Tabellen i utställningshandlingarna redovisar endast tidigare planlagd tomt för industri, kontor och lager.

5. Revidering harskett av fördelningsgrunden. Nuvarande fördelningsgrund utgår från både fastighetens areal samt användning av lokalgatan.

Med den presenterade fördelningen av gatukostnadsersättningen står Värmdö kommun för ca 80 % av kostnaderna.

6. Kommunen tar till sig synpunkten och kommer att se över frågan.

7. Kontoret har bedömt att huvudstråken genom området ska belysas, men att en belysning av alla vägar i området skulle innebära en avvikande standard från övriga områden i kommunen och kunna upplevas som störande "ljusförorening" för omkringliggande bostadsbebyggelse.

8. Åtgärderna för framdragande av VA genom området är en separat åtgärd som inte har en direkt koppling till vare sig det pågående detaljplanearbetet eller till gatukostnadsutredningen.

9. Kostnaderna som fördelas på fastighetsägarna enligt denna gatukostnadsutredning är det högsta belopp som fastighetsägaren kan få betala. Blir den faktiska kostnaden för arbetena lägre än den beräknade, betalar fastighetsägaren den faktiska kostnaden. Blir den faktiska kostnaden för arbetena högre än den beräknade, betalar fastighetsägaren den beräknade kostnaden och kommunen står för mellanskillnaden mellan den beräknade och faktiska kostnaden.

Skillnaden i kostnadsunderlaget från samrådshandlingarna till utställningshandlingarna beror på följande:

1. I kostnadsunderlaget vid samrådet var enbart entreprenadkostnaden med. Beräknade kostnader för projektering, projektledning, byggledning, besiktningar, riskanalyser och fakturering har tillkommit. De senare kostnaderna skulle även ha varit med i kostnadsunderlaget vid samrådet.
2. Det har tillkommit en standardhöjning i området.
3. Att kostnaderna har blivit högre beror på att arbetet har kommit längre i projekteringen och att det nu finns ett bättre underlag för beräkning av kostnaderna. Kostnadshöjande åtgärder är:
  - Vägområdet har blivit smalare för att få till mer tomtmark. Ett smalare vägområde leder till att täckdiken måste förläggas överallt istället för tidigare planerade öppna diken.
  - En trottoar förläggs längs Älvsbyvägen
  - Trädplantering
  - Belysning
  - Upprustning av gårdsgata
  - Ny vändplan

**E. Stein Ytreberg, Älvsby 1:11**

## Synpunkter:

Nyttan gatorna medför skiljer sig åt endast i begränsad utsträckning för något mindre respektive större fastigheter. I många fall har en större fastighet samma nytta av gatorna som en inte riktigt lika stor fastighet. För att fördelningen av gatukostnaden ska avspegla den nytta fastigheterna har av gatorna finns det därför anledning att begränsa den största kostnad som en enskild fastighet behöver bära till ett högsta belopp. I annat fall kommer de största fastigheterna behöva stå för en oproportionerligt stor andel av gatukostnaden i förhållande till nyttan de får av gatorna. Stein Ytreberg anser därför att hans fastighet ska belastas med en klart lägre gatukostnad än vad som anges i utredningen.

*Kommentar:*

*Byggrätten i planen är kopplad till fastighetsstorleken. Större fastigheter har därmed möjlighet att utöka sin egen verksamhet eller att sälja av mark för industriverksamhet. En utökad alternativt ytterligare verksamhet ger upphov till fler transporter och nyttan av vägen är därmed större.*

*Det är den tillåtna användningen, inte den faktiska, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av detaljplanen.*

*Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren dock betala ersättningen genom avbetalningar, om godtagbar säkerhet ställs. Avbetalning ska ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp betalas ränta. (PBL 6:35)*

**F. Anders Toreborg, Älvsby 1:80**

## Synpunkter:

1. Jag motsätter mig förslaget gällande markåtkomst, då den saknar tillräcklig information som beslutsunderlag
2. Jag motsätter mig även att jag som fastighetsägare ska bekosta utbyggnad/nybyggnad av Älvsby 1:13
3. Kostnad för markåtkomst om SEK 1 500 000 (ersättning till fastighetsägare) kan ej vitsordas då det inte finns någon specifikation över vad summan avser
4. Kostnad för entreprenad om SEK 15 780 000 kan ej vitsordas då entreprenaden inte är specificerad
5. För det fall detaljplanen vinner laga kraft, skall kommunen ha skyldighet, vid önskemål från fastighetsägare, att byta inlöst mark mot annan likvärdig mark istället för att ersätta inlöst mark kontant.
6. Fastighetsägaren skall ha rätt att bygga vid tomtgräns för det fall kommunen löser in mark d.v.s. kravet på att byggnad skall stå fyra meter från tomtgräns skall ej gälla för de fastighetsägare vars del av mark blivit inlöst.
7. Byggrätterna skall vara oförändrade d.v.s. samma som innan beslut om detaljplan

*Kommentarer:*

- 1. Markåtkomsten grundar sig på utlagd allmän platsmark i detaljplanen. Bredden på vägområdet har minskats i jämförelse med samrådshandlingarna för att tillgodose behovet av industrimark. Bredden på vägområdet krävs för att planerade anläggningar ska få plats inom den allmänna platsmarken.*
- 2. Fastighetsägare inom området bekostar endast utbyggnaden av kommunala gator. Kostnaden för utbyggnaden av de kommunala gatorna innefattar entreprenadkostnad, kostnad för projektering, projektledning, byggledning, besiktningar, riskanalyser, fakturering, markåtkomst, administration och lantmåteriförrättningar. Framtagande av gatukostnadsutredningar regleras i plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL har kommunen rätt att ta ut kostnader för anläggande och förbättring av gator, naturområden och andra allmänna platser inom detaljplanelagt område där kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra anläggningarna. Detsamma gäller markåtkomst-, förrättnings- och administrationskostnader. Kommunen har valt att stå för kostnaderna inom naturmark.*
- 3. 1 500 000 SEK är en uppskattad kostnad över vad markåtkomsten kan komma att kosta. Kostnaderna som fördelas på fastighetsägarna enligt en gatukostnadsutredning är det högsta belopp som fastighetsägaren kan få betala. Blir den faktiska kostnaden för arbetena lägre än den beräknade, betalar fastighetsägaren den faktiska kostnaden. Blir den faktiska kostnaden för arbetena högre än den beräknade, betalar fastighetsägaren den beräknade kostnaden och kommunen står för mellanskillnaden mellan den beräknade och faktiska kostnaden. En specifikation av kostnaderna för markåtkomsten kan således inte göras förrän markåtkomsten är genomförd.*
- 4. Se svar punkt 3.*
- 5. Se utlåtande gällande förslag till detaljplan för Älvsby 1:13 m.fl.*
- 6. Bestämmelserna i detaljplanen gäller alla fastigheter inom planområdet. Bestämmelserna gäller oavsett om inlösen av allmän plats har skett eller ej på en specifik fastighet.*
- 7. Samtliga fastigheter som påverkas av föreslagen gatukostnadsutredning får enligt planförslaget en utökad byggrätt.*

**Sammanfattning och ställningstagande**

Synpunkter i yttranden har lämnats på frågor som direkt berör gatukostnadsutredningen, som t ex avgränsning av fördelningsområdet och vilka kostnader som ska ingå.

**Medverkande tjänstemän**

Utställningsutlåtandet är upprättat av Peter Stenberg och Fredrik Nestor, Structor FMPU AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Värmdö kommun