

SPN 2013-03-31

Diarienummer
14SPN/0150

Förslag till detaljplan för
del av Älvsby 1:13 m fl -
Ploglandet

Värmdö kommun

Gatukostnadsutredning

Utställningshandling

SPN 2014-03-31

Dnr: 14SPN/0150

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Inledning	3
Gatukostnadsutredningens generella utgångspunkter.....	4
- Processen regleras av plan- och bygglagen.....	4
- Tidplan.....	4
- Fördelningsområden	4
- Kostnader.....	4
- Fördelningsgrund	5
Ploglandet.....	5
- Fördelningsområde	5
- Kostnadsunderlag.....	5
- Fördelningsgrund	5
- Kostnadsfördelning.....	6
Debitering.....	6
Medverkande.....	7
Bilagor.....	
- Bilaga 1 Fördelningsområde	8
- Bilaga 2 Nyttoområden	9
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning	10
Bifogas	
- Samrådsredogörelse	

Gatukostnadsutredning. Förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m.fl. – Ploglandet.

Inledning

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Utredningen utgör underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheterna inom fördelningsområdet. Begreppen fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund förklaras längre fram i denna handling. Karta över fördelningsområdet framgår av bilaga 1.

Denna gatukostnadsutredning avser förslag till detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Ploglandet, som är beläget söder om Fagerdalavägen. Separata gatukostnadsutredningar tas fram för de detaljplaneområden som ligger norr om detta område efter Älvsbyvägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Magneberg*, samt för detaljplanen Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar*. I detta dokument benämns förslagen till detaljplanerna endast Ploglandet, Magneberg och Älvsby ängar. Kommunen kommer att vara huvudman för gatumark som inom detaljplaneområdet är utlagd som allmän plats och avser att bygga ut detta i enlighet med detaljplanen. Gatustandarden ska uppfylla de krav som ställs i Värmdö kommuns tekniska handbok.

Kommunen kommer att ansvara för och bekosta framtida drift och underhåll av gator som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Såväl nya som befintliga gator övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Omfattningsbeskrivning som redogör för omfattningen av, och kostnaden för, ingående anläggningar bifogas som bilaga 3.

Om inget annat anges avser hänvisningar till lagparagrafer i äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10, 6 kap) då detaljplanen och gatukostnadsutredningen påbörjades innan den nya plan-och bygglagen (2010:900) trädde ikraft den 2 maj 2011.

Gatukostnadsutredningens generella utgångspunkter

Före beslut om uttag av gatukostnadsersättning ska förslag till gatukostnadsutredning upprättas som redovisar följande:

- | | |
|--------------------|---|
| Fördelningsområden | - vilka fastigheter som ska vara med och betala |
| Kostnadsunderlag | - de beräknade kostnaderna för allmän platsmark, gator. |
| Fördelningsgrund | - kostnadernas fördelning på de fastigheter som ska betala. |

Processen regleras av plan- och bygglagen

Framtagande av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen och ett samråd ska hållas med fastighetsägarna som syftar till utbyte av information och synpunkter. Informationen sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, varefter beslut om uttag av gatukostnadsersättning fattas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

Tidplan

En detaljplan för hela Älvsby industriområde, inkluderande mark för nyexploatering, med gatukostnadsutredning har varit på samråd under hösten 2010 och utställd under hösten 2011. Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2013-05-20 att detaljplanen ska delas upp i tre detaljplaner varför utställning sker för Ploglandet separat. Denna detaljplan, som är en andel av tidigare planförslag, benämns Ploglandet. Detaljplanens och gatukostnadsutredningens fortsatta hantering beräknas ske enligt följande tidplan.

Beslut om utställning	våren 2014
Utställning	våren 2014
Antagande i kommunfullmäktige	hösten-vintern 2014/2015

Fördelningsområden

I fördelningsområdet ingår samtliga fastigheter som har behov och nytta av de gator som ska ingå i kostnadsunderlaget. Fördelning av kostnaderna ska ske på skälig och rättvis grund enligt ÄPBL 6:31. Fördelningsområdet framgår av bifogad karta, bilaga 1.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna är beräknade på förbättring av befintligt gatunät samt nyanläggning av gator för tillkommande exploatering för industriändamål. I kostnadsunderlaget ingår utförande av byggnation för breddning av befintliga vägar och nybyggnation inklusive projektering och projektledning. Kostnader för markinlösen vid breddning av vägområdet och lantmäteriförrätningskostnader samt kommunens kostnader för administrativt arbete och genomförande ingår också i underlaget.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningarna lägger kommunen kostnadskalkyler mot bakgrund av erfarenhetsmässiga uppgifter och jämförelser av motsvarande arbeten, i enlighet med ÄPBL 6:34. Kalkyler som underlag för kostnadsunderlaget är framtagna av MarkTema AB. Hänsyn har tagits till att gatubyggnadsentreprenaden avser förbättring av en redan anlagd gata

Fördelningsgrund

Fördelning av kostnaderna på varje berörd fastighet skall ske enligt skälig och rättvis grund enligt, ÄPBL 6:32, andra stycket.

I denna gatukostnadsutredning är kostnaderna inom olika avsnitt i gatunätet fördelade på fastigheter som har samma behov och nytta av respektive vägvagnsnitt (nyttoområden). De fastigheter som utnyttjar en större del av gatunätet får därför en större del av kostnaden. Fördelning sker inom respektive nyttoområde m.a.p. fastigheternas area och dess andel av fastigheternas totala area inom fördelningsområdet. Fastighetens area är ett mått som relaterar till möjlig storlek på verksamheten samt värdet på byggrätter och är därför grundläggande värde för nytta av anslutande vägar. Kostnaderna beror också på om fastigheten är befintlig eller inte, samt vilket läge den har i detaljplanen (lägesfaktorn). Redovisning av nyttoområden och indelning av vägvagnsnitt framgår av karta, bilaga 2.

Befintliga industrifastigheter åsätts en andel om 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter i detaljplanen. Dessa får andelstal 1,0.

Ploglandet

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar fastigheter inom Ploglandet med avgränsning i enlighet med karta, bilaga 1. Området definieras av att tillfart till fastigheterna sker med enkelriktad infart från huvudväg, Fagerdalavägen, i nordvästra delen och med genomgående trafik för utfart mot rondell i nordöstra delen. En stor del av detaljplanen omfattar fastigheter med pågående verksamhet. Tillkommande exploatering för industriändamål ligger inom fastigheten Älvsby 1:13 (Värmdö kommun).

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår förbättringar av befintlig gata samt redovisad ny anslutning mot rondell på Fagerdalavägen. Kostnaderna redovisas under bilaga 3, Omfattningsbeskrivning.

Värmdö kommun svarar för 100% av kostnader för åtgärder för infart, rondell och gc-väg (nr 8 och 9) på Fagerdalavägen samt 58,3% av kostnaderna avseende befintlig gata, nr 10. Totalt ska övriga fastighetsägare inom planområdet bidra med 41,7% av kostnaderna för för sträcka 10.

Fördelningsgrund

Fastigheternas andel av kostnaderna fördelas mot bakgrund av fastighetens area och dess andel av fastigheternas totala area inom fördelningsområdet. Befintliga industrifastigheter åsätts en faktor 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter i detaljplanen. Nytillkommande gator, vändplan och åtgärder på allmän väg, Fagerdalavägen, bekostas till alla delar av kommunen som ägare av Älvsby 1:13. De befintliga industrifastigheterna delar på åtgärder på befintlig gata gemensamt med de tillkommande industrifastigheterna. Vid fördelning av kostnaderna för respektive vägsträcka inom fördelningsområdet gäller således följande grunder:

Sträcka nr. 8: Infart till gata nr 10 samt rondell på Fagerdalavägen med utfart från Ploglandet. Värmdö kommun svarar för hela kostnaden, 100%, av sträcka 8.

Sträcka nr 9: Ny väg för nyexploatering inom Älvsby 1:13. Gatan blir områdets anknäytning för utfart mot rondellen på Fagerdalavägen. Värmdö kommun svarar för hela kostnaden, 100%, av sträcka 9.

Sträcka nr. 10: Befintlig gata inom Ploglandet. Fördelning sker med fastigheter inom nyttoområde G och H. Nya fastigheter får faktor 1,0, och befintliga fastigheter belägna utmed sträcka 10, får faktor 0,2.

Fastigheternas arealer kan vara osäkra och de ytor som kommer att lösas in av kommunen och överföras till allmän plats i enlighet med detaljplanens genomförandebeskrivning. Reglering av fastigheternas areal kommer att ske vid en lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen, för att tillgodose nödvändigt markbehov för breddning av gatan.

Den mark som ska överföras till allmän plats är inte borträknad från respektive fastighets kvadratmeterpris enligt tabellen nedan. Alltså kommer arealerna att ändras för fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats. Hur mycket varje fastighetsägare ska betala i ersättning beräknas slutgiltigt vid debiteringstillfället utifrån den fastighetsindelning och fastighetsarea som då gäller.

Kostnadsfördelning (med preliminära fastighetsareor)

Kostnaderna fördelas per fastighet enligt följande (Ä=Älvsby):

Fastighet	kkkr	kr/kvm	Del i vägvagnitt
Ä 1:13	1346	158	8, 9, 10
Ä 1:56	370	32	10
Ä 1:70	36	32	10
Ä 1:71	88	32	10
Ä 1:75	313	32	10
Ä 1:77	5	32	10
Ä 1:78	80	32	10
Ä 1:92	11	32	10
Ä 1:93	5	32	10
Ä S:1	55	32	10

Debitering

Enligt ÄPBL 6:35 inträder skyldighet för fastighetsägaren att ersätta kommunen för kostnader när gatan utbyggd och kan användas för sitt ändamål. Ersättningen betalas ut efter begäran från kommunen. Den som är ägare till fastigheten vid debiteringstillfället är betalningsskyldig.

Om kommunen bedömer att ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren enligt ÄPBL 6:35 betala ersättningen genom avbetalningar om godtagbar säkerhet ställts. Avbetalningen sker med minst en tiondel årligen och på obetalt belopp utgår ränta enligt 5 § räntelagen. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren kan villkoren jämkas.

Medverkande tjänstemän och konsulter

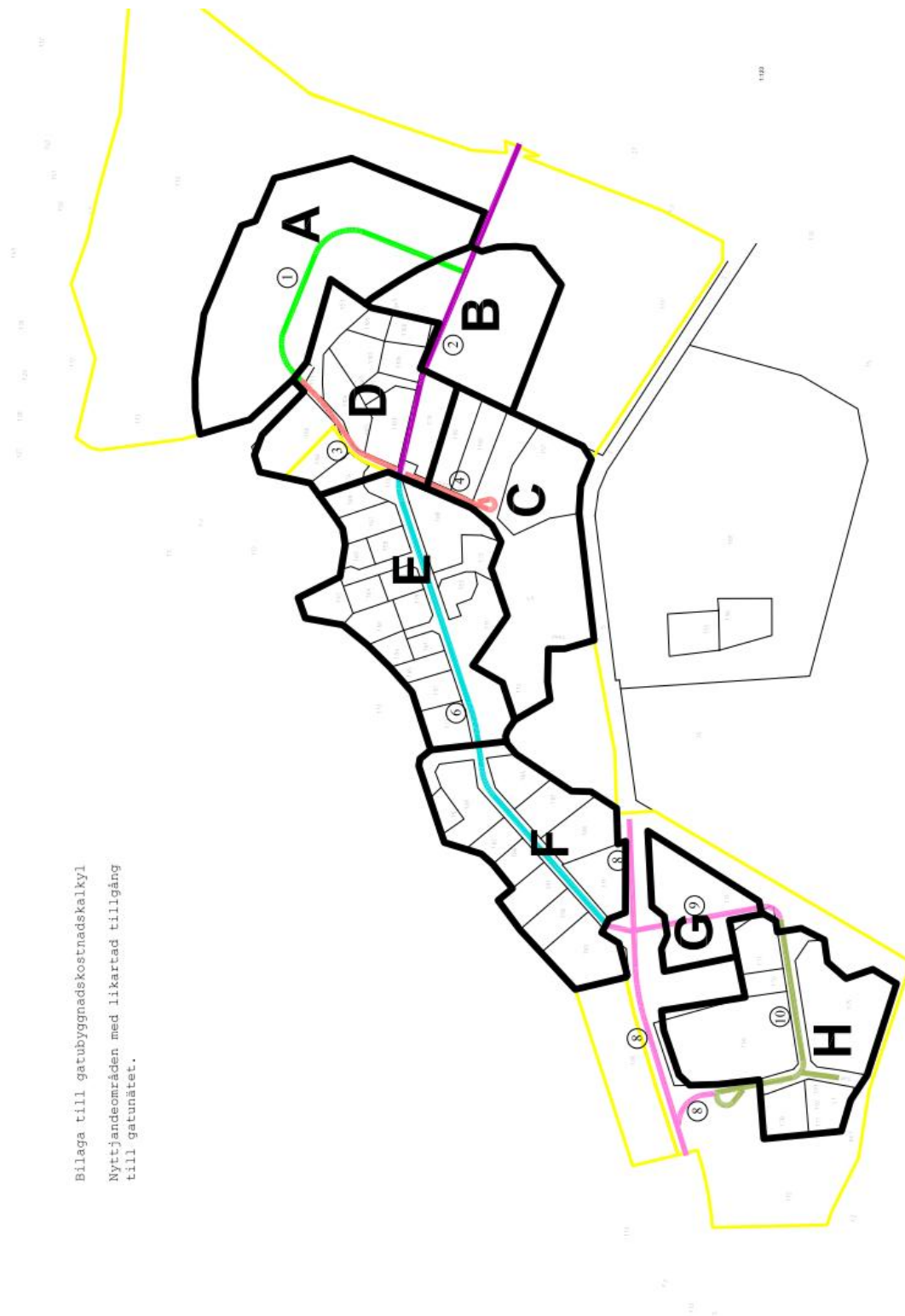
Björn Wallgren
Fredrik Nestor
Peter Stenberg
Jan Fredriksson

Värmdö kommun
Structor FM Projektutveckling
Structor FM Projektutveckling
MarkTema

Bilagor

1. Fördelningsområde
2. Nyttområden
3. Omfattningsbeskrivning

Bilaga 2



Bilaga till gatubyggnadskostnadsräkyl
Nyttjandsområden med likartad tillgång
till gätunätet.

Bilaga 3

Omfattningsbeskrivning

Inledning

Omfattningsbeskrivningen redogör för omfattningen av och kostnaden för de allmän platsanläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen.

En förprojektering ligger till grund för det kalkylunderlag som kostnadsfördelningen baseras på. Värmdö kommun har i samarbete med MarkTema förprojekterat och kostnadsberäknat gatubyggnadskostnaderna

Kostnadsunderlag

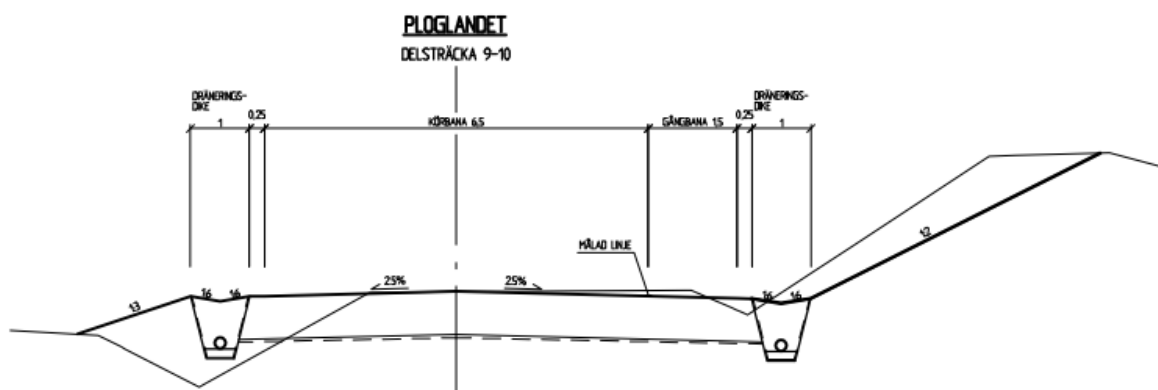
I kostnadsunderlaget ingår entreprenadkostnad, marklösen, lantmäterikostnader och administrativa kostnader

Entreprenad

I entreprenaden ingår alla kostnader direkt kopplade kostnader såsom schakt, terrassering, grundförstärkning etc. Gator som ingår i kostnadsunderlaget är de som är markerade med nr 8,9 och 10. Gatorna blir asfalterade och gatubelysningen kompletteras. Gatorna avvattnas via makadamfyllda diken eller via öppna diken. Projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader ingår i kostnadsunderlaget för entreprenaden.

Gator markerade med nr 8 och 9 genomförs samtidigt och bekostas av Värmdö kommun.

Gatusektion nr 9 och 10



Markåtkomst

Befintliga vägområden är inte tillräckligt breda överallt för att gatan ska kunna utföras i enlighet med detaljplanen. De fastighetsägare som påverkas av gatubreddning och nyanläggning inom sin fastighet ska ha ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (som t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. De bedömda kostnaderna för markåtkomst ingår i kostnadsunderlaget.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar erfordras exempelvis för fastighetsreglering på grund av gatubreddningar. Bedömda förrättningskostnader ingår i kostnadsunderlaget

Administration

Kommunens administrativa kostnader i samband med gatukostnadsutredningen ingår i kostnadsunderlaget, såsom kostnader för att ta fram denna gatukostnadsutredning och för debitering av gatukostnadsersättningen.

Totalt kostnadsunderlag, Ploglandet

Summan av kostnader för posterna beskrivna ovan utgör det totala kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet. Det totala kostnadsunderlaget för gatorna 8,9,och 10 uppgår till 10,370 Mkr kronor. Av dessa kostnader bär kommunen 100% av kostnaderna avseende gatorna 8 och 9. Kostnaderna för gata 10 fördelas mellan fastighetsägarna och kommunen som fastighetsägare.

Totalt kostnadsunderlag för delsträcka 10 som fördelas mellan fastighetsägarna är: 2,310 Mkr, varav kommunen svarar för 58,34% av kostnaden.

Moms ingår inte eftersom kommunens debitering av gatukostnader är momsbefriad. Den beräknade ersättningen avser prisnivån i augusti 2013. Indexering av kostnaden sker till det senast kända index (KPI) vid tidpunkt för gatans färdigställande.