



Detaljplan för del av Älvsby 1:13 m fl – Ploglandet, Värmdö kommun

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE Avseende gatukostnadsutredning 2014-03-31

Beskrivning av utställningsförfarandet

Gatukostnadsutredningen för del av Älvsby 1:13 m fl- Ploglandet har varit utställd under tiden 2014-05-13 till och med 2014-06-09. Information om utställningen skickades till berörda sakägare och fanns även anslaget på Kontaktcenter.

En informations- och diskussionsträff hölls beträffande gatukostnadsutredningen i Värmdösalen på kommunkontoret onsdagen den 14 maj mellan kl. 17 och kl. 19. Detta besöktes av drygt 20 personer. Tre tjänstemän från kommunen samt två konsulter var på plats för att diskutera innehållet och svara på frågor.

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

Yttranden har lämnats av	Datum
03. Byggmästarservice Börje Johansson & co, Älvsby 1:78,	2014-06-04
08. Upplands Svets Service AB, Älvsby 1:56,	2014-06-09
36. AB Ledarskruv, Älvsby 1:75	2014-06-09
37. Ploglandets samfällighetsförening	2014-06-09

Inkomna synpunkter samt stadsbyggnadskontorets kommentarer

03. Byggmästarservice Börje Johansson & co, Älvsby 1:78

Synpunkter:

1. Fastighetsägaren påtalar att planförslaget med enkelriktad tillfart och avfart bör lösas på annat sätt. Planförslaget påverkar verksamheternas tillgänglighet och kan få kommersiella konsekvenser för Restaurang Plogen.
2. Fastighetsägaren påtalar att gatan ingick vid förvärv av marken från kommunen, och att den nu inte finns anledning att betala mer för vägen. Värmdö kommun har inte vid förvärvet av fastigheten meddelat att kommunen i framtiden kan överta driften och ägandet av vägarna.
3. Fastighetsägaren påstår att fördelningstalen i gatukostnadsutredningen är felaktiga.

*Kommentar:*

- 1. Trafikverket ställer krav på säkerhetsförbättrande åtgärder i anknytning till Fagerdalavägen och är styrande för genomförandet av detaljplanen. Genom de åtgärderna underlättas till- och påfart till området och tillgängligheten förbättras. Värmdö kommun svarar för samtliga kostnader för åtgärder längs Fagerdalavägen och anslutningspunkter mot Ploglandet.*
- 2. Kommunen iordningställde tillfartsvägen vid försäljning av fastigheten 1986 och upplät den för gemensam förvaltning. Vid ny detaljplanläggning aktualiseras dessa förvaltningsfrågor på nytt. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har ej bedömts föreligga i detta ärende. 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 innebär att framtida kostnader 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.*
- 3. Fastighetsägaren har inte anfört några skäl till att fördelningstalen skulle vara felaktiga. Hänvisning sker därför till förklaringarna i gatukostnadsutredningen.*

08. Upplands Svets Service AB*Synpunkter:*

- 1. Bolaget har invändningar mot att kommunen ska vara huvudman för vägsystemet inom den kommande detaljplanen. Det framförs att några förändringar inte behöver ske eftersom att vägsystemet fungerat bra under lång tid och behöver inte breddas och förses med trottoarer. Trafiken inom området kommer inte att vara så omfattande att denna investering går att försvara mot fastighetsägarnas önskemål. Det tilläggs också att kommunen i andra förnyelseområden valt att planlägga med enskilt huvudmannaskap och godtagit förhållandevis låg gatustandard trots att dessa områden har betydligt fler trafikrörelser och fler utsatta trafikanter än vad som gäller inom Ploglandet. Denna lösning har kommunen valt trots att kommunalt huvudmannaskap är huvudregel inom dessa områden.*
- 2. Bolaget påpekar också att nuvarande samfällighetsförening består av medlemmar inom och utom det nya planområdet. Mot den bakgrunden borde kommunen före planförslagets framläggande ha förhandlat med föreningen om villkoren för den kommande anläggningsförrättningen och att den gamla samfällighetsföreningen kan fortsätta med samma medlemskrets som hittills.*

Kommentarer:

- 1. Kommunen iordningställde tillfartsvägen 1986 och upplät den för gemensam förvaltning. Vid ny detaljplanläggning aktualiseras förvaltningsfrågor för allmän platsmark på nytt. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har ej bedömts föreligga i detta ärende. 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*



innebär att framtida kostnader 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.

- 2. Avseende omfattningen av de fastigheter som ska delta i fördelningsområdet har endast de fastigheter som ingår i detaljplanen bedömts ha sådan nytta av åtgärderna att de ska delta i fördelning av kostnaderna.*

36. AB Ledarskrub, Älvsby 1:75

Synpunkter

1. Fastighetsägaren påtalar att de vid förvärv av marken från kommunen fått rätt att utan ersättning utnyttja tillfartsvägen och gemensamt svara för drift och underhåll. De är nöjda med nuvarande standard och trafikföring på vägen och ser inga fördelar med de åtgärder som följer med den nya detaljplanen.
2. Fastighetsägaren ser det som en försämring att trafiken genom området enkelriktas m.a.p. avfart och påfart på Fagerdalavägen.
3. Fastighetsägaren menar att fastighetens area inte utgör underlag för att beskriva fastighetens nytta av vägen och fördelningsgrunderna därvid ger en orättvis kostnadsfördelning. De motsätter sig därför den merkostnad som följer av fastighetens relativt stora area.

Kommentarer:

- 1. Kommunen iordningställde tillfartsvägen vid försäljning av fastigheten 1986 och upplät den för gemensam förvaltning. Vid ny detaljplanläggning aktualiseras dessa förvaltningsfrågor på nytt. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har ej bedömts föreligga i detta ärende. 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 innebär att framtida kostnader 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.*
- 2. Trafikverket ställer krav på säkerhetsförbättrande åtgärder i anknytning till Fagerdalavägen och är styrande för genomförandet av detaljplanen. Värmdö kommun svarar dock för samtliga kostnader för åtgärder längs Fagerdalavägen och anslutningspunkter mot Ploglandet.*
- 3. Som fastighetsägaren påtalar, sker fördelning inom respektive nyttoområde m.a.p. fastigheternas area. Detta motiveras av att arean är ett mått som relaterar till möjlig storlek på verksamheten och nyttjande. Arean är därför en grundläggande värdefaktor för nyttan av anslutande vägar och skäligheten för fördelning av gatubyggnadskostnader. Med hänsyn till att fastigheten är befintlig och har del i gemensamhetsanläggningen har dock arean äsatts en faktor 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter som har faktor 1,0.*

**37. Ploglandets samfällighetsförening****Synpunkter:**

Fastighetsägarna påtalar att de inte önskar någon genomgripande förändring av områdets infrastruktur och är emot att kommunen ska vara huvudman för vägsystemet. De delar det yttrande som lämnats av Upplands Svets AB som motiv för fortsatt förvaltning av vägarna inom samfällighetens ram.

Kommentarer:

Kommunen iordningställde tillfartsvägen 1986 och upplät den för gemensam förvaltning. Vid ny detaljplanläggning aktualiseras förvaltningsfrågor för allmän platsmark på nytt. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har ej bedömts föreligga i detta ärende. 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 innebär att framtida kostnader 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.

Sammanfattning och ställningstagande

Synpunkter i yttrandena som lämnats berör i huvudsak konsekvenserna av att vägen inom planområdet får separata av- och påfarter på Fagerdalavägen och fördelningsgrunderna i gatukostnadsutredningen.

Med hänsyn till kommunens ställningstagande att huvudmannaskapet för allmän platsmark ska överföras till kommunen regleras kostnaderna i detaljplanen genom gatukostnadsutredningen. Vid tidigare samråd och kontakter med fastighetsägarna vid informationsmöten har synpunkter framförts som inneburit att tidigare förslag till gatukostnadsutredning omarbetats. Det har i yttranden efter denna utställning inte framkommit något ytterligare som föranleder ändringar av föreslagna fördelningsgrunder och kostnader. Gatukostnadsutredningen bearbetas eller korrigeras därför inte ytterligare inför antagandet.

Skriftliga yttranden som inkommit under utställningstiden som inte eller bara delvis tillgodosetts:

03. Byggmästarservice Börje Johansson & co, Älvsby 1:78,	2014-06-04
08. Upplands Svets Service AB, Älvsby 1:56	2014-06-09
36. AB Ledarskrub, Älvsby 1:75	2014-06-09
37. Ploglandets samfällighetsförening	2014-06-09

Medverkande tjänstemän

Utställningsutlåtandet är upprättat av Peter Stenberg Structor FM Projektutveckling AB.



Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson
tf. planchef

Björn Wallgren
planarkitekt