



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

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE Avseende gatukostnadsutredning 2014-03-31

Beskrivning av utställningsförfarandet

Gatukostnadsutredningen för del av Älvsby 1:13 m fl.- Älvsby ängar 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. Där fanns tre tjänstemän från kommunen samt två konsulter på plats för att diskutera innehållet och svara på frågor.

Totalt har tre yttranden inkommit efter utställningen. Två av dessa yttranden (Älvsby 1:66 och 1:74) ingår även i gatukostnadsutredningen för Älvsby Ängar. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. De är sammanfattade nedan tillsammans med kommentarer och ställningstaganden.

Yttranden har lämnats av

Datum

23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59

25. VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66

2014-06-03

35. Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74,

2014-06-05

Inkomna synpunkter samt stadsbyggnadskontorets kommentarer

23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59

Synpunkter:

1. Fastighetsägaren menar att utbyggnaden av gatunätet enbart motiveras av kommunens exploatering för ny industrimark och att den nuvarande vägen uppfyller behovet för de befintliga fastigheterna.
2. Framförs en fråga varför fastighetsägarna skall betala vägarna inom området med 80% och kommunen med 20%.
3. Därutöver framförs också synpunkter som inte kan hanteras i gatukostnadsutredningen.



Kommentarer:

- 1. Kostnaderna som belastar fastigheterna motiveras av ändrat huvudmannaskap, där fastighetsägarna slipper framtida kostnader för väghållningen, samt att fastigheterna får förbättrad tillgänglighet.*
- 2. Kostnaderna för fastighetsägarna avser den breddning och förbättring av Älvsbyvägen som krävs för att kommunen ska överta huvudmannaskapet. Fastighetsägarnas andel är 75% och kommunen 20%. De kommunala fastigheterna betalar 5 gånger mer per kvm än de befintliga fastighetsägarna i Magneberg. Kompletterande gc-väg bekostas helt av kommunen.*

25 VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66

Synpunkter:

- 1. Fastighetsägaren menar att fastigheternas olika nyttjande och verksamheter belastar gatunätet olika och att andelen prickmark i plan begränsar nyttjande av fastigheterna. Fastighetsägaren påtalar att fördelningsgrunden ska baseras på den verksamhet som bedrivs på fastigheten och att storleken ska räknas som arean exklusive prickmark.*
- 2. Fastighetsägaren påtalar att fastigheten med den nya anknytningen mot Saltarövägen kommer att ha ett mindre nyttjande av den befintliga anknytningen till Fagerdalavägen via Älvsbyvägen (vägavsnitt 6), och menar att fastigheten inte ska ha någon del av kostnaden i detta vägavsnitt.*

Kommentarer:

- 1. Som fastighetsägaren påtalar sker fördelning inom respektive nyttoområde m.a.p. fastigheternas area. Detta motiveras av att arean är ett mått som relaterar till den storlek på byggnaderna som är tillåten enligt detaljplanen. Prickmark i detaljplanen reglerar placeringen av byggnader på fastigheten och begränsar inte möjligheten att uppfylla bestämmelserna om största möjliga byggnadsarea.*
- 2. Fastigheten är del i två gatukostnadsutredningar med anknytning till två olika detaljplaner. I gatukostnadsutredningen för Magneberg ska kommunen överta, och iordningställa, befintlig väg. Detta innebär att de fastigheter som är anknutna till vägföreningen i praktiken ersätter kommunen för att överta drift och långsiktigt underhåll. Till den delen ingår därför Älvsby 1:66, som nyttjare av hela Älvsbyvägen (vägavsnitt 6), i gatukostnadsutredningen för Magneberg. Fastighetens deltagande i kostnaderna för de nya gatorna inom Älvsby ängar motiveras av att fastigheten får nytta av anknytning till ett större och förbättrat gatunät.*



35 Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74

Synpunkter:

Fastighetsägaren motsätter sig att företagarna i Älvsby ska vara med och bekosta utbyggnaden av gatorna i området och anför bl.a. följande skäl för det:

1. Inom Värmdö kommun finns många vägföreningar som kommunen inte erbjudit sig att ta ansvar för.
2. Kostnaderna som belastar fastighetsägarna är enbart orsakade av kommunens behov av väg till egen exploatering och att fastighetsägarna inte har detta behov. Påtalas också att motivet att fastigheterna ökar i värde är ointressant för de befintliga fastighetsägarna.

Kommentar:

1. *Fastighetsägaren har anført flera principiella synpunkter avseende kommunens ställningstagande för upplåtelsen av allmän platsmark i den nya detaljplanen och genomförandet med gatukostnadsutredning. Fastighetsägaren har inte anført några skäl till att gatukostnadsutredningens omfattning eller fördelningstal skulle vara felaktiga. Hänvisning sker därför till förklaringarna i gatukostnadsutredningen.*
2. *Kostnaderna som belastar fastigheterna motiveras av ändrat huvudmannaskap, där fastighetsägarna slipper framtida kostnader för väghållningen, samt att fastigheterna får förbättrad tillgänglighet*

Sammanfattning och ställningstagande

Synpunkter i yttrandena som lämnats har konsekvenser av att fastigheterna omfattas av två gatukostnadsutredningar, både Magneberg och Älvsby ängar, samt att behovet av nya vägar enbart beror på kommunens exploatering av egen mark.

Vid ny detaljplanläggning aktualiseras kommunens ställningstagande att huvudmannaskapet för allmän platsmark ska överföras till kommunen. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Något särskilt skäl har inte 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. Kostnaderna i regleras detaljplanen genom gatukostnadsutredningen.

Vid tidigare samråd och kontakter med fastighetsägarna vid informationsmöten har synpunkter framförts som inneburit att tidigare förslag till gatukostnadsutredningar omarbetats. Det har i yttranden efter denna utställning inte framkommit något ytterligare som föranleder ändringar av föreslagna kostnader och fördelningsunderlag. Gatukostnadsutredningen bearbetas eller korrigeras därför inte ytterligare inför antagandet.



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

23. Älvsby Bil och Däck, Älvsby 1:59

25. VMS Värmdö Maskin & Support AB, Älvsby 1:66

2014-06-03

35. Klas Westin Fastigheter AB, Älvsby 1:74,

2014-06-05

Medverkande tjänstemän

Utställningsutlåtandet är upprättat av Peter Stenberg Structor FM Projektutveckling AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Värmdö kommun