



Detaljplan för Tjustvik 1:1 m.fl. Hålludden

Gatukostnadsutredning för del av Hålluddsvägen

Samrådshandling
2014-11-04
Dnr: 13SPN/0237
Samhällsbyggnadskontoret
PBL (SFS 2010:900)



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

Gatukostnadsbeskrivning

Innehåll

Gatukostnadsbeskrivning.....	1
1. Inledning	2
Syfte	2
Om gatukostnadsutredningen	2
Detaljplan.....	3
2. Gatukostnadsutredningens process och tidplan.....	4
Bakgrund	4
Processen regleras av plan- och bygglagen	5
Fördelningsområde.....	5
Kostnader	5
Fördelningsgrund	6
Kostnadsfördelning	6
Debitering	7
Medverkande tjänstemän och konsulter.....	8
Bilagor	8



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

1. Inledning

Syfte

Värmdö kommun har påbörjat arbetet med att upprätta en detaljplan avseende vägområdet kring Hålluddsvägen som regleras i Byggnadsplan 331. Tillgängligheten och trafiksäkerheten förbättras genom att i planen utvidga vägområdet för Hålluddsvägen för att uppnå SLs standard för busstrafik och kommunens riktlinje för trafiksäkra vägar men samtidigt bibehålla vägens sträckning. Planen vill även bekräfta en befintlig gång- och cykelväg och två befintliga parkeringsplatser samt möjliggöra nya byggrätter för två tillkommande servicebyggnader. Vidare kommer planens huvudmannaskap ändras från enskilt till kommunalt.

Planändringens syften är:

1. Att genom planläggning bekräfta en befintlig gång- och cykelväg i anslutning till Hålluddsvägen, inom tidigare ej planlagt område (undantaget i gällande detaljplan Bpl 331).
2. Att ändra vägens huvudmannaskap för vägområdet från enskild till allmänt.
3. Att möjliggöra två servicebyggnader.

Om gatukostnadsutredningen

Denna gatukostnadsutredning avser detaljplaneområde mellan Värmdöleden (Länsväg 222) i norr och den södra delen angränsar detaljplanen för ett nytt bostadsområde (Dp 165). Planområdesgränsen innefattar trafikplats Hålludden, en del av Hålluddsvägen med anslutande parkering samt två byggrätter för servicebyggnader.

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet och avser att bygga ut vägen i enlighet med detaljplanen. Gatustandarden, som i det här fallet avser breddning av befintlig väg, ska uppfylla de krav som ställs i Värmdö kommuns tekniska handbok.

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för kompletterande vägarbeten och utgör underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheterna inom fördelningsområdet. Begreppen fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund förklaras längre fram i denna handling. Karta över fördelningsområdet bifogas, bilaga 1.

Kommunen kommer att ansvara för och bekosta framtida drift och underhåll med kommunalt huvudmannaskap. Denna överenskommelse ska vid ny detaljplan fullföljas med en formell upplåtelse av allmän platsmark för kommunal förvaltning.



2014-11-04

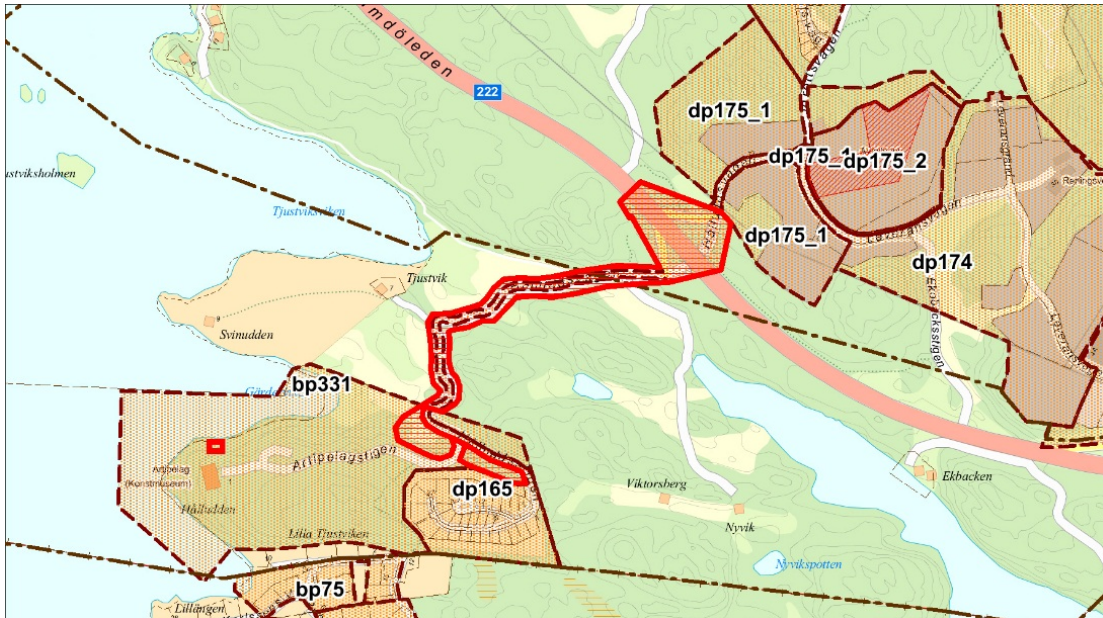
Diarienummer
13SPN/0237

Omfattningsbeskrivning som redogör för kostnaden och omfattningen av ingående anläggningar bifogas, bilaga 2.

Detaljplan

I kommunens översiktsplan 2010-2030 redovisas Hålludden bl.a. som viktigt besöks- och arbetsplatsområde med konsthall och planer på tillkommande hotell och konferensverksamheter. Arbete med Tjustviks naturreservat är i samrådsskede.

I gällande byggnadsplan (Bp 331) regleras markens användning för samlingslokaler, vägmark och park eller plantering. När planen antogs innehöll den bestämmelsen park eller plantering på ömse sidor av Hålluddsvägen, ett område som dock undantogs av regeringen. Bp 331 vann laga kraft 1986 och syftet med planen var att platsen skulle bebyggas med en kursgård. Någon kursgård blev inte uppförd och Hålludden delas idag i två delar. På den västra delen finns konsthallen Artipelag som invigdes 2012, och på den sydöstra delen har en detaljplan (Dp 165) upprättats för 30-tal gruppbyggda småhus. Dp 165 vann laga kraft 2008 och byggnaderna är idag uppförda.



Planområdet, del av Hålluddsvägen samt område vid konsthallens parkering.

Då den nya gång- och cykelvägen inte ryms inom vägområdet i den gällande detaljplanen föreslår samhällsbyggnadskontoret att detaljplanen ändras och utökas med gång- och cykelvägen.

Ändring av gällande detaljplan (Bpl 331) har initierats av tre intressenter: Värmdö kommun/samhällsbyggnadskontoret, JM AB samt Artipelag AB.



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

I Länsplan för regional transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025 anges att väg Värmdöleden breddas till 2+2 körfält mellan Mölnvik och Insjöns trafikplatser. Vid Hålluddens trafikplats ska en ny ramp anläggas mot öst. Befintlig ramp till väg Värmdöleden från området Ekobacken behöver förlängas. Dessa åtgärder har initierats och ska bekostas av Trafikverket. Åtgärderna kommer att studeras vidare i projektet Trafikcentrum Ingarökryssat och ingår inte i denna gatukostnadsutredning.

2. Gatukostnadsutredningens process och tidplan

Bakgrund

Exploateringsavtalet avseende östra Hålludden innehåller väg samt separat gång- och cykelväg med kommunal standard. Vägentreprenaden med bredd om 6 meter färdigställdes under 2010 och är överlämnad till kommunen. Då gång- och cykelväg är en viktig trafiksäkerhetsåtgärd för de boende samt besökande till konsthallen färdigställdes gång- och cykelvägen 2013. Möjligheten att av trafiksäkerhetsskäl genomföra en breddning av den befintliga vägen ska också beaktas i planarbetet. De säkerhetsmässiga åtgärderna på vägen är, ur arbetsmiljöskäl, framförda av SL som krav för en långsiktig reguljärtrafik med bussar till Artipelag. Enligt detaljplanen ska hela sträckan från Värmdöledens ramp till gräns för Dp 165 därför breddas till 7,0 meter. Breddning av vägen ska ske med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och det intilliggande naturområdet.

I detaljplanearbete har två alternativa lösningar för busshållplats studerats. Ena alternativet är att bussen vänder vid konsthallens befintliga parkeringsplats. Detaljplanen möjliggör anläggande av vändslinga på parkeringen. Andra alternativet är att bussens ändhållplats blir framför konsthallen och en timglashållplats anläggs på Hålluddsvägen invid befintlig parkering. Platsen för timglashållplatsen ligger inom detaljplan Dp 165 där Hålluddsvägen förvaltas av Hålluddens samfällighetsförening (Ga:4) och därför berör timglashållplatsen inte aktuell detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att huvudmannaskapet av vägområdet för Hålluddsvägen, sträckan mellan väg Värmdöleden och plangränsen för nya bostadsområdet, Dp 165 bör vara kommunalt för att exploateringsavtal östra Hålludden (2008-09-22) samt avtal om upprustning av väg till Hålludden (2009-08-21) ska kunna fullföljas. JM AB, ägare till fastigheterna Tjustvik 1:1 och Gustavsberg 1:7, samt Artipelag, som ägare till Tjustvik 1:10, har inkommit med ansökan om planändring. Planändringen avser huvudmannaskapet av vägområdet för Hålluddsvägen, sträckan mellan Värmdöleden och plangränsen för nya bostadsområdet, Dp 165.

Enligt ansökan ska vägområdet bli allmän platsmark, som genom fastighetsreglering överförs till kommunen för att kommunen ska bli huvudman till vägen.

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



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

Fördelningsområden -vilka fastigheter som skall vara med och betala
Kostnadsunderlag -de beräknade kostnaderna för gator och andra allmänna platser
Fördelningsgrund -kostnadernas fördelning på de fastigheter som ska betala.

Processen regleras av plan- och bygglagen

Framtagandet av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) och ska ske i samråd med fastighetsägarna i området. Först sker ett eller flera samråd kring förslaget, då fastighetsägarna har möjlighet att komma med synpunkter. Synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, tillsammans med samrådsredogörelsen, varefter beslut om uttag av gatukostnadsersättning fattas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

Tidsplan

Detaljplanen och gatukostnadsutredningen avses följas åt i beslutsprocessen enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	januari 2015
Granskning	maj 2015
Antagande i kommunfullmäktige	september 2015
Laga kraft	oktober 2015

Fördelningsområde

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de gator och andra allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget för fördelningsområdet, därav sker fördelning av kostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt enligt Plan- och bygglagen 6 kap 24 § PBL. Fördelningsområdet framgår av bifogad karta, bilaga 1.

De ingående fastigheterna får långsiktig nytta av förbättrade allmänna kommunikationer samt att kommunen tar långsiktigt ansvar för drift och underhåll.

Kostnader

Kostnaderna är beräknade på breddning av gatan så att den ska kunna trafikeras med buss i linjetrafik. I kostnadsunderlaget ingår entreprenad för breddning av befintlig väg inklusive projektering och projektledning. Eventuella kostnader för markinlösen vid breddning av vägområdet samt lantmäteriförrättningskostnader ingår också i underlaget.

Till grund för bestämmande av kostnadsersättningarna föreslås att kommunen lägger erfarenhetsmässiga beräkningar av motsvarande arbeten, i enlighet med 6 kap 27 § PBL. Kostnaderna redovisas under bilaga 2, Omfattningsbeskrivning.



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

Planområdet omfattar nyckelbiotop för ek varvid en (1 st) ek behöver fällas. Kostnader för kompensationsplantering av en ek ingår i gatukostnadsutredningen.

Artipelag bekostar samtliga åtgärder inom detaljplanen på sin fastighet, Tjustvik 1:10. Parkeringen är uppförd och förvaltas av Artipelag AB, och kommer att även i fortsättningen ansvara för driften.

Totalt ska fastighetsägarna och kommunen bidra med 3 250 000 kr.

Fördelningsgrund

Fördelning av kostnaderna skall ske enligt skälig och rättvis grund enligt Plan- och bygglagen 6 kap 24 § PBL

I utredningen är kostnaderna för berörda fastigheter grundade på en fördelning med avseende på fastigheternas ändamål och värdet av den förbättrade tillgängligheten. Breddning av befintlig väg är en förutsättning för att långsiktigt säkerställa reguljär busstrafik och möjliggör också utökad trafik till Artipelag. Tillgängligheten påverkar värdet på de fastigheter som får direkt nytta av bättre väg och tillgänglighet. Fastigheternas andel definieras av förhållandet av nyttan för den publika verksamheten för Artipelag i förhållande till bostädernas nytta. Värmdö kommuns övertagande av huvudmannskap och driftkostnader för vägen innebär formellt motsvarande kostnadsminskning för nuvarande väghållare.

Värdet av den nya vägen och en långsiktig lösning för trafikföringen med bussar bedöms till totalt 90 % för den publikt besökta verksamheten vid Artipelag samt för JM AB som exploitör och Värmdö kommun. De befintliga bostäderna har tillsammans 10 % av värdet.

Kostnadsfördelning

Kostnadsfördelningen sker så att Artipelag AB ersätter 50 % av kostnaderna, Värmdö kommun ersätter 30 % och JM AB ersätter 10 %. De återstående 10 %, 325 000 kronor, fördelas mellan bostadsfastigheterna Tjustvik 1:11 – 1:40 i 30 lika delar om vardera 10 800 kronor.

Kostnaderna fördelas per fastighet enligt följande:

Tjustvik 1:1	325 000 kr
Tjustvik 2:1	975 000 kr
Tjustvik 1:10	1 625 000 kr
Tjustvik 1:11	10 800 kr
Tjustvik 1:12	10 800 kr
Tjustvik 1:13	10 800 kr
Tjustvik 1:14	10 800 kr



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

Tjustvik 1:15	10 800 kr
Tjustvik 1:16	10 800 kr
Tjustvik 1:17	10 800 kr
Tjustvik 1:18	10 800 kr
Tjustvik 1:19	10 800 kr
Tjustvik 1:20	10 800 kr
Tjustvik 1:21	10 800 kr
Tjustvik 1:22	10 800 kr
Tjustvik 1:23	10 800 kr
Tjustvik 1:24	10 800 kr
Tjustvik 1:25	10 800 kr
Tjustvik 1:26	10 800 kr
Tjustvik 1:27	10 800 kr
Tjustvik 1:28	10 800 kr
Tjustvik 1:29	10 800 kr
Tjustvik 1:30	10 800 kr
Tjustvik 1:31	10 800 kr
Tjustvik 1:32	10 800 kr
Tjustvik 1:33	10 800 kr
Tjustvik 1:34	10 800 kr
Tjustvik 1:35	10 800 kr
Tjustvik 1:36	10 800 kr
Tjustvik 1:37	10 800 kr
Tjustvik 1:38	10 800 kr
Tjustvik 1:39	10 800 kr
Tjustvik 1:40	10 800 kr

Debitering

Enligt 6 kap 34 § PBL inträder skyldighet för fastighetsägaren att ersätta kommunen för dess kostnader när den gata som ersättningen avser är utbyggd och kan användas för sitt ändamål. Ersättningen betalas ut i begäran från kommunen. Den som är lagfaren ägare till fastigheten vid debiteringstillfället är betalningsskyldig.

Om kommunen bedömer att ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till en fastighets ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren enligt 6 kap 35 § PBL 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.



2014-11-04

Diarienummer
13SPN/0237

Medverkande tjänstemän och konsulter

Paula Rönnbäck

Värmdö kommun

Peter Stenberg

Structor FM Projektutveckling

Jan Fredriksson

Marktema

Bilagor

1. Fördelningsområde
2. Omfattningsbeskrivning