

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## tillhörande gatukostnadsutredning för Brobänken, etapp 10.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i november 2012 ett förslag till gatukostnadsutredning för Brobänken, etapp 10. Utredningen tillsammans med förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra permanentboende i området samt att kommunal service i form av gata, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 11 mars – 1 april 2014. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningshandlingarna har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter under vecka 11, 2014.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in. Av yttrandena är inget från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar medan en förening som är sakägare har yttrat sig. Alla yttranden till den del de avser gatukostnader samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter granskningen:

- Tre bryggföreningar har tillkommit och andelstalen för alla bryggföreningar har justerats.
- Kostnaden för Bofinksvägen har justerats på grund av att 30 meter redan är utbyggd.

### **Inkomna yttranden med svar:**

#### **1 Gärdsmygens Bryggförening**

Gärdsmygens Bryggförening bedriver verksamhet i strandområdet vid Erstaviken nedanför fastigheterna på Gärdsmygvägen 17-19. Föreningens syfte är att tillhandahålla bryggplats för mindre båtar för föreningens medlemmar. Medlemsantalet har under en längre tid varit runt 15 stycken. Medlemmarnas båtar är mestadels roddbåtar och styrpulpbåtar. Bryggans mått medger båtar upp till cirka 1,6 m bredd. Några få större båtar ligger på svaj utanför bryggan. År 2014 är föreningens 51:a verksamhetsår. Bryggföreningen har också byggt och under åren underhållit en badbrygga som används av boende i närområdet.

Den totala gatukostnaden föreslås fördelas på Bryggföreningen enligt andelstalen som Tyresö Väg förening för drygt tio år sedan beräknade för debitering av vägavgift. Inför en så pass stor kostnad som kan drabba föreningen, 26,517 kr, anser vi det nödvändigt med en genomgång av de faktorer som inverkar på gatukostnaden med syfte att därmed kunna påverka den.

Själva båt bryggan och det lilla landområde vid bryggans landfäste som Bryggföreningen arrenderar ligger cirka 80 m från vägen. Enbart gångstigar leder ner till bryggan. Det är inget vi vill

ändra på. Bryggföreningens medlemmar tar sig till bryggan och båtarna per fot. Det innebär att det inte sker någon ökning av trafiken på vägarna i området. Verksamheten bedrivs dessutom bara under fem månader.

Gatukostnaden är en engångskostnad och måste från fastighetsägarens sida betraktas ur ett långt tidsperspektiv, den nya vägens totala livstid, sannolikt 50 år fram i tiden. Bryggföreningen har de senaste åren haft ettårigt arrendeavtal. Det är en orimlig ekonomisk risk för föreningens medlemmar att betala en gatukostnad av den föreslagna storleken utan ett långsiktigt arrendeavtal.

Förutsättningarna för bryggverksamhet i Erstaviken är inte de bästa. De stora vattenytorna kombinerat med en svår isvinter gör att fasta bryggor far illa eller rent av helt förstörs i samband med islossningen. Föreningen har drabbats av detta vid ett par tillfällen. Vi har därför sedan många år övergått till flytbryggor som tas upp och vinterförvaras på land. Vi vill att frågan om utrymme för detta diskuteras igenom med kommunens företrädare.

Föreningens medlemmar har under alla år haft svårighet att sjösätta och ta upp båtar. Det vore bra om kommunen i den pågående planprocessen hade möjlighet att bygga en öppen ramp för båtavnar någonstans i området eller på annat ställe på Tyresöhalvön där bra förutsättningar och anslutning till väg finns.

Som nämndes ovan har bryggföreningen ansvarat för underhåll och skötsel av en badbrygga i området. Denna verksamhet borde stämmas av mot kommunens planer på anordningar för lek och bad.

Sammanfattningsvis anser Bryggföreningen att en genomgång av de faktorer som påverkar vägavgiften är nödvändig, att arrendeavtalets längd fastställs till 20 år och att nuvarande plats för vinterförvaring av båtbyggnaden kan behållas.

**Svar:** När kommunen ska tillämpa reglerna för uttag av gatukostnader för bryggföreningar/båtplatser så gäller samma princip vid fördelningen som för anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen för vägföreningar. I senaste förrättningen för vägar i detta område år 2011 har den tillämpade tonkilometermetoden resulterat i att varje båtplats får ett andelstal som motsvarar 1,5% av en permanentbostad (19,8 för bostad och 0,3 för båtplats). När gatukostnaden ska fördelas är kommunen tvungen att ta med bryggföreningarna med detta andelstal för att uppnå kravet på skälig och rättvis grund.

*Ett nytt arrendeavtal kommer att erbjudas bryggföreningarna när detaljplanen är klar. Normalt brukar kommunen då erbjuda en arrendetid på 10 år och i det här fallet är det sannolikt att vinterförvaring av flytbryggan kommer att tillåtas.*

## **2 Tyresö 1:17**

Härmed invänder vi oss mot att föreslagen gatukostnad debiteras fastighetägaren enligt Gatukostnadsutredning/Fördelning av Gatukostnader för Brobänken etapp 10 och vill att Tyresö Kommun avvaktar beslut från Regeringen enligt Lagrådsremiss á 2013-11-08 för att träda i kraft 2015-01-01. Att Tyresö Kommun sedan utifrån de nya bestämmelserna återkommer med förslag på en "skälig och rättvis" avgift.

Nya bestämmelser om gatukostnader  
 Utgiven: 8 november 2013  
 Typ: Lagrådsremiss  
 Avsändare: Socialdepartementet

### Sammanfattning

I lagrådsremissen föreslås att de bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader ska reformeras. Bestämmelserna avser sådana detaljplanlagda områden inom vilka kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose föreliggande behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Nu gällande bestämmelser om gatukostnader föreslås bli ersatta med en möjlighet för kommuner att genom antagande av en taxa (gatuavgift) finansiera anläggande eller förbättring m.m. av sådana allmänna platser. Kommunens uttag enligt taxan ska inte få överstiga kommunens självkostnader och gatuavgiften ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. De nya bestämmelserna om gatuavgifter föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

**Svar:** För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

### 3 Tyresö 1:106

4. Jag vill få klarlagt om den nya bestämmelsen kring fördelning av gatukostnader som träder i kraft 2015 är tillämplig och i så fall om den är förmånligare än den som nu är föreslagen. Om så är fallet yrkar jag att de nya bestämmelserna ska tillämpas eftersom någon ny gata Bofinksvägen inte finns före 2015.

**Svar:** För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

### 4 Tyresö 1:446

#### Yttrande över gatukostnadsutredning

Att Tyresö kommun väljer att debitera gatukostnader på enskilda fastighetsägare ifrågasätts. Vi fastighetsägare har ingen som helst möjlighet att påverka en kostnad som vi debiterats. Om vi enskilt skall stå för kostnaden bör vi också vara beslutande i hur vägar ska utformas. I annat fall bör gatukostnaden vara skattefinansierad.

**Svar:** För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

### 5 Tyresö 1:122

3. Gatukostnader tillsammans med VA-avgifter blir den totala kostnaden som belastas tomtägare för genomförande av detaljplanen oerhört hög. Det lokala vägnät som finns idag uppfyller nuvarande och kommande behov; detta med tanke på att endast smärre förtätning av bebyggelse är tillåten enligt detaljplaneförslaget. Underhåll av vägarna har under många på ett framgångsrikt och utmärkt sätt skötts av bl.a. kommunen på uppdrag av vägföreningen, kommunen bör klara av samma sak på samma vägar även framöver. Kommun en har inte visat på nödvändigheten att förbättra vägstandarderna pga detaljplaneförslaget i övrigt. Vi yrkar därför på:

- a. I första hand; att vägarna inte förändras alls.
- b. I andra hand; att kommunen tar kostnaden för standardhöjningen av vägnätet
- c. I tredje hand; att kommunen följer det liggande och troligen snart gällande förslag till ny PBL angående gatukostnader; se Socialdepartementets pressmedelände från 8 november 2013:

*”Pressmeddelande 8 november 2013*

*Socialdepartementet: Ändrade regler för gatukostnader*

*Regeringen har fattat beslut om en lagrådsremiss om nya bestämmelser för gatukostnader. Om de boende ska vara med och betala nya vägar i framtiden ska det ske i form av en taxa. För redan bebyggda tomter får taxan endast tas ut i samband med att bygglov eller bygganmälan görs.*

*-Det finns ingen allmän acceptans för att en kommun plötsligt och oförutsägbart kan fakturera en medborgare åtskilliga tusentals kronor för att bygga en ny väg utan att medborgaren har dragit någon påtaglig egen nytta av vägen. Detta sätter vi nu stopp för, säger bostadsminister Stefan Attefall.*

*Dagens lagbestämmelser är krångliga och svårförutsägbara.*

*Med det nya förslaget införs en taxemodell, liknande den för vatten och avlopp. Taxan ska baseras på kommunens självkostnader. Förslaget innebär att för en redan bebyggd fastighet ska kommunen, när vägen förbättras eller byggs ut, endast få ta ut en avgift i samband med att en fastighetsägare söker bygglov som möjliggörs av den nya eller förbättrade vägen. Det innebär alltså att en fastighetsägare som inte har för avsikt att bygga till sin villa kommer heller inte att behöva betala för gatorna i området.*

*I samband med exploatering av nya områden eller av obebyggda tomter kan avgiften tas ut direkt, det vill säga som det är i dag, men i stället i form av en mer förutsägbar avgift. I dag vet den som vill bygga inte hur mycket gatukostnaden blir. Det kan i vissa fall avgöras först efter långa förhandlingar med kommunen. Nu kommer det att stå klart redan från början vilken avgiftsmodell kommunen tillämpar.*

*Att använda sig av taxesystemet är frivilligt. De kommuner som avstår kan finansiera vägar och gator med skattemedel.”*

**Svar:** *För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.*

## **6 Tyresö 1:86**

Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013.

1. Min andel i gatukostnaden var då 183.000 kr. Den har redan ökat till 189.410 kr! Jag anser fortfarande att Tyresö kommun skall stå för hela gatukostnaden. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.

2. Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013. Mina anslutningsavgifter för VA 250.000 kr och LTA-systemet 100.000 = 350.000 kr. Jag befarade då att de kostnader för VA+LTA skulle öka till ca. 500.000kr. Kostnaden för drift och underhåll av LTA-systemet nämndes inte då. Nu beräknas denna kostnad bli 50-100.000 kr. Vi är alltså snart uppe i den av mig befarade summan i slutändan!

3. Jag motsätter mig varje form av intrång på min fastighet. Eftersom jag fortfarande är helt emot all form av exploatering av detta område, säger jag nej till hela detaljplaneförslaget för Brobänken etapp 10, östra Tyresö. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna och har förståelse för att vissa fastighetsägare upplever att det handlar om stora summor som ska investeras i infrastruktur. Det är samtidigt viktigt att se till att det handlar om just investeringar, som generellt brukar generera en motsvarande värdeökning för fastigheten.*

*Förnyelseplaneringen inom östra Tyresö grundar sig på de politiska beslut som tagits i frågan.*

*För att bygga gatan fordras intrång på 35 kvadratmeter, men fastighetsägaren har möjlighet att få ungefär lika stor yta genom byte av mark från kommunens fastighet.*

## 7 Tyresö 1:69

Vem bestämmer vad i Tyresö kommun – politiker, tjänstemän eller platschefer?

Ingenting stämmer enligt den information som ges ut i bilaga 1 i granskningshandlingen december 2013 "Vad är en gatukostnadsutredning och hur går den till?" Vi ägare av fastigheten Tyresö 1:69 har hamnat mellan två etapputbyggnader, etapp 1 och etapp 10. Vår fastighet är fullt utbyggd enligt etapp 1 och vi har debiterats och betalat VA-avgiften med 264.000 kr, men ej debiterats gatukostnaden på 183.000 kr. Varför får vi då inte, som vi önskar, betala gatukostnaden enligt etapp 1, utan den hänskjuts till etapp 10?

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som delar upp betalningen eller som klargör detaljplaneuppdelningen? Det ytterligare anmärkningsvärda är att fastigheten debiteras Vägföreningsavgift som redan idag även betalas av kommunen själv enligt ansvarig, eftersom sträckan Bofinksvägen 1-6 är fullt utbyggd med VA och gata.

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som berättigar Tyresö Vägförening dubbla intäkter?

- Får konsekvenserna av kommunal demokrati fungera på detta vis?

Tre fastigheter har hamnat mellan två etapper, etapp 1 och etapp 10. Kommunen "beklagat att vi upplever det så", men faktum är att vi fråntagits rätten att påverka i båda samråden.

All utbyggnad av VA och gata är slutförd enligt etapp 1 för dessa tre fastigheter.

I etapp 1 har fastigheten Tyresö 1:69 begärt att få vara med i utbyggnad samt betala för densamma, men fått avslag av kommunens då ansvariga tjänsteman med hänvisning att man ej kan ändra en detaljplan. Kommunen frångick planen när man själva köpte in en fastighet och utökade detaljplaneområdet. Undertecknad blev tvungen pga detta att överklaga ända upp till högsta instans, Regeringen/Miljödepartementet. Konsekvensen för oss ägare av Tyresö 1:69 blir en indexhöjning av avgiften för utbyggnaden med 100.000 kr, från 164.000 till 264.000 kr.

- Vad händer när allt har vunnit laga kraft?

Jo, då kommer helt ologiskt JMs entreprenadplatschef Hans-Åke Pettersson och beslutar att vår fastighet samt ytterligare två fastigheter skall införlivas i etapp 1.

- Var finns det kommunpolitiska beslutet?

Anmärkningsvärt är att kommunal demokrati sätts ur spel och ingen förklaring ges. Nu idag försöker man i efterhand komma med en förklaring, som har kostat oss 100.000 kr mer, plus den tid allt överklagande inneburit liksom oron över ekonomin och framtiden. Förklaringen att vår fastighet kommer att öka i värde när VA och gata nu är utbyggd påverkar inte i dagsläget vår ekonomi utan är enbart ett hypotetiskt antagande om framtiden.

- När det nu gäller gatukostnaderna, vem ansvarar för vår dubbla beslutsprocess?

Vi har en fullt utbyggd VA och väg, som avklarats i etapp 1. Vi har fått betala den höjda avgiften 264.000 kr för VA som i etapp 1. Vi har ej fått betala gatukostnaden på 183.000 kr för etapp 1, utan den skjuts upp till etapp 10. Konsekvensen för oss som fastighetsägare är att vi inte vet vad slutnotan hamnar på. En höjning av beloppet skulle inte förvåna och liknar mer den oklara beslutsprocessen i etapp 1, som får ekonomiska konsekvenser för oss enskilda fastighetsägare till Tyresö 1:69.

Vår begäran i detta yttrande är att fastigheten Tyresö 1:69 debiteras gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr. Om debiteringen ändå senareläggs, bör gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr frysas och inte påverkas av framtida indexuppräkning i etapp 10. Vägföreningsavgiften bör omedelbart avslutas.

"Gör om och gör rätt"

**Svar:** Varje detaljplan och gatukostnadsfördelning med områdesbegränsningar beslutas av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige har inte rätt att delegera de besluten för att säkerställa att demokratin fungerar i dessa för enskilda personer viktiga ärenden.

När etapp 1 byggdes ut blev de tre fastigheterna Tyresö 1:20, 1:69 och 1:70 erbjudna att få ansluta till kommunala VA-ledningar utan att behöva vänta på att etapp 10, Brobänken, byggs ut. När dessa fastigheter accepterade erbjudandet så byggdes kommunala VA-ledningar till 30 meters längd på Bofinksvägen in på etapp 10. Av praktiska skäl byggdes då även gata på dessa 30 meter. Med gällande områdesgränser för respektive etapp finns ingen möjlighet att debitera gatukostnader för de här tre fastigheterna innan hela etapp 10 är klar.

En redan utbyggd gatas kostnad får ingå i ett gatukostnadsområdes kostnader. Här innebär det att de utbyggda 30 meterna av Bofinksvägen får ingå med den beräknade kostnaden från etapp 1 i gatukostnadsfördelningen för etapp 10, Brobänken. Vidare får ingen uppräknig på denna kostnad ske från juni 2013 då slutbesiktning utfördes. Gatukostnadsutredningen för Brobänken ändras i enlighet med detta.