



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

Värmdö kommun

Gatukostnadsutredning

Utställningshandling

SPN 2014-03-31

Dnr: 14SPN/0152

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

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

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

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 – Magneberg, som är beläget norr om Fagerdalavägen. Separata gatukostnadsutredningar tas fram för de detaljplaneområden som ligger öster om detta område efter Älvsbyvägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby Ängar*, samt för detaljplanen söder om Fagerdalavägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Ploglandet*. I detta dokument benämns förslagen till detaljplanerna endast Magneberg, Älvsby Ängar och Ploglandet. 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 ny utställning måste ske. Denna detaljplan, som är en andel av tidigare planförslag, benämns Magneberg. 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.

Samtliga fastigheter i den befintliga gemensamhetsanläggningen, Älvsby ga:1, omfattande Älvsbyvägen med anknytning till Fagerdalavägen ingår i fördelningsområdet.

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 lantmäteriförräntningskostnader 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 vägavsnitt (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 vägavsnitt 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.

Magneberg

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar fastigheter inom Magneberg och inom Älvsby Ängar med avgränsning i enlighet med karta, bilaga 1. Området definieras av att tillfart till fastigheterna sker från Fagerdalavägen. En stor del av Magneberg omfattar fastigheter med pågående verksamhet. Tillkommande fastigheter för exploatering för industriändamål ligger inom fastigheten Älvsby 1:13 (Värmdö kommun).

Fastigheter belägna inom redovisat nyttoområde C och D omfattas också av tillkommande gatubyggnadskostnader som avser Älvsby Ängar, vilket framgår av gatukostnadsutredningen för Älvsby Ängar

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår förbättringar av befintlig gata, Älvsbyvägen, nr 6 (se bilaga 1). Gatans anslutning till rondell på Fagerdalavägen och trottoarer med övergångsställe bekostas i sin helhet av Värmdö kommun vid genomförande av detaljplanen för Ploglandet. Gator betecknade 2,3 och 4, som ingår i fördelningsområdet för Magneberg, ingår inte i kostnadsunderlaget för Magneberg. Kommunen svarar för kostnader för gång- och cykelväg längs Älvsbyvägen. Totalt ska alla fastighetsägare inom området bidra med ca 4,725 Mkr, varav Värmdö kommun svarar för 25,3%. Kostnaderna redovisas under bilaga 3, Omfattningsbeskrivning.

Fördelningsgrund

Fastigheternas andel av vägavsnitt nr 6 indelas i en östlig, nyttoområde E, och en västlig del, nyttoområde F, som definierar lägesfaktorn inom fördelningsområdet. Befintliga industrifas-

tigheter inom C, D och E åsätts en faktor 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter i detaljplanen som får faktor 1,0. Fastigheterna närmast Fagerdalavägen (F) har ett mindre nyttjande av Älvsbyvägen och åsätts därför en 25% lägre faktor som då blir 0,15. Värmdö kommun svarar för ca 25,3% av den totala kostnaden för sträcka 6 samt bekostar hela gång- och cykelvägen.

Fastigheternas arealer kan vara osäkra och de ytor som kommer att lösas in av kommunen och överförs 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 överförs 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)

Fastigheter belägna inom redovisat nyttoområde C och D omfattas också av tillkommande gatubyggnadskostnader som avser Älvsby ängar, vilket framgår av gatukostnadsutredningen för Älvsby Ängar.

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

Fastighet	kkkr	kr/kvm	Del i vägvagn
Ä 1:11	107	32	6
Ä 1:13	1197	216	6
Ä 1:53	93	43	6
Ä 1:58	54	43	6
Ä 1:59	57	43	6
Ä 1:60	80	43	6
Ä 1:61	35	43	6
Ä 1:62	83	43	6
Ä 1:63	52	43	6
Ä 1:64	53	43	6
Ä 1:65	54	43	6
Ä 1:66	184	43	6
Ä 1:67	82	43	6
Ä 1:68	65	43	6
Ä 1:69	37	43	6
Ä 1:72	79	43	6
Ä 1:73	95	43	6
Ä 1:74	63	43	6
Ä 1:76	173	43	6
Ä 1:79	53	43	6
Ä 1:80	117	32	6
Ä 1:81	86	32	6
Ä 1:82	46	32	6

Ä 1:83	149	32	6
Ä 1:84	76	32	6
Ä 1:85	120	32	6
Ä 1:86	48	32	6
Ä 1:88	211	43	6
Ä 1:90	74	32	6
Ä 1:91	82	32	6
Ä 1:94	48	43	6
Ä 1:97	71	43	6
Ä 1:98	80	43	6
Ä 1:99	126	43	6
Ä 1:100	127	43	6
Ä 1:103	137	43	6
Ä 1:104	125	43	6
Ä 1:105	88	43	6
Ä 1:106	71	43	6
Ä 1:107	44	43	6
Ä 1:108	57	43	6
Ä 1:109	44	43	6

Debitering

Enligt ÄPBL 6:35 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 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.

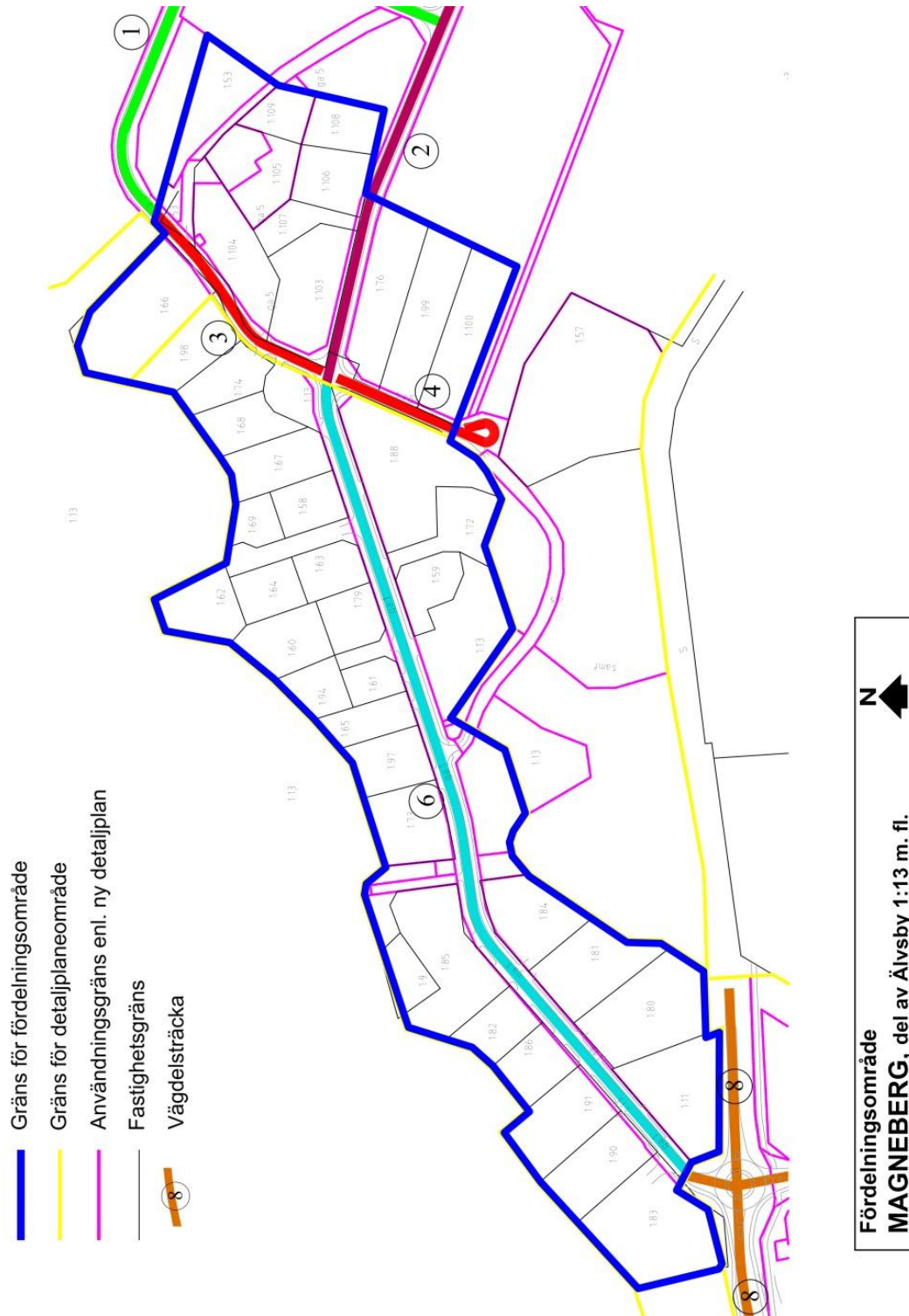
Medverkande tjänstemän och konsulter

Björn Wallgren	Värmdö kommun
Fredrik Nestor	Structor FM Projektutveckling AB
Peter Stenberg	Structor FM Projektutveckling AB
Jan Fredriksson	MarkTema AB

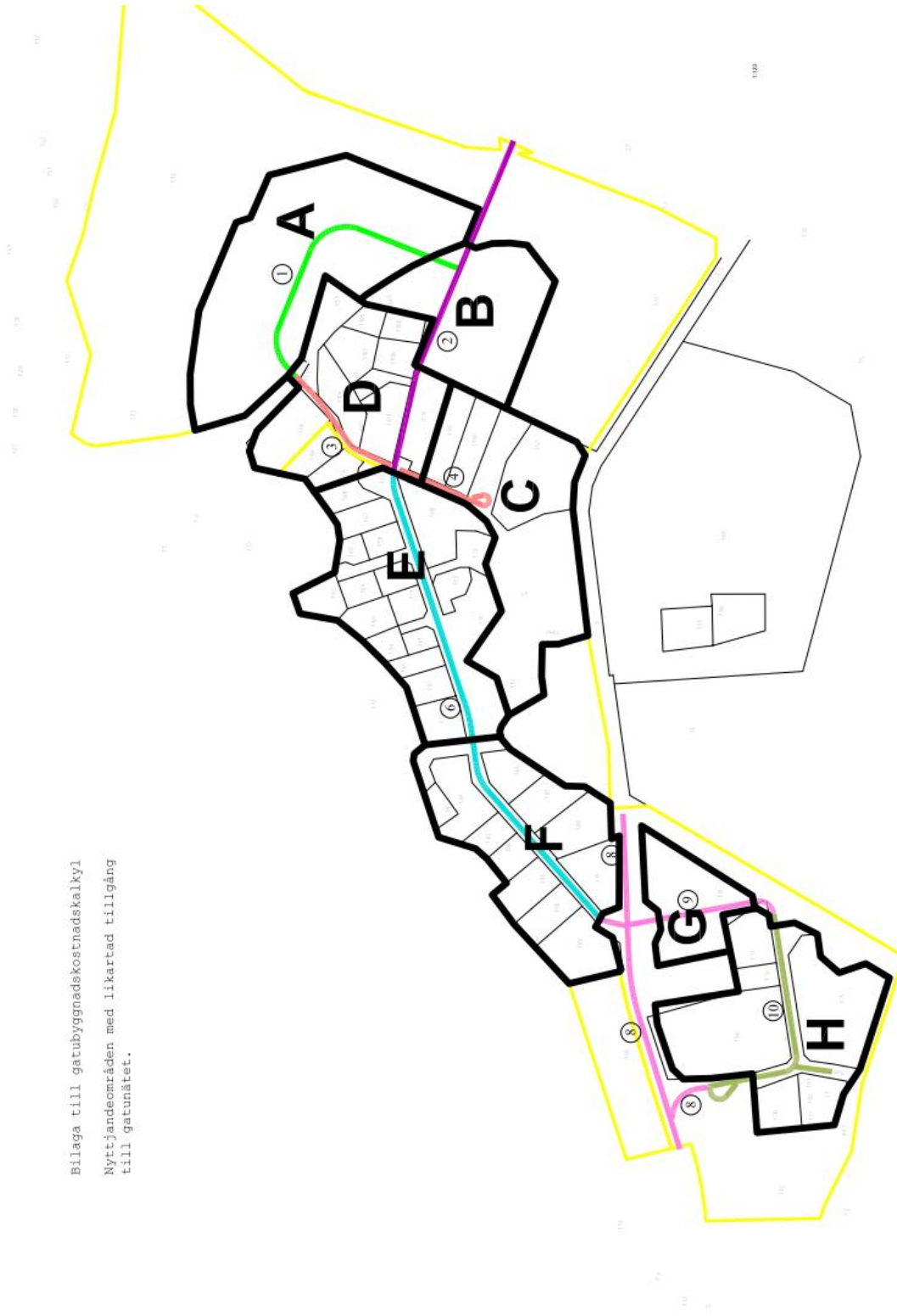
Bilagor

1. Fördelningsområde
2. Nyttoområden
3. Omfattningsbeskrivning

Bilaga 1



Bilaga 2



Bilaga till gatubyggnadskostnadsräkning
Nyttjandeområden med likartad tillgång
till gatunätet.



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

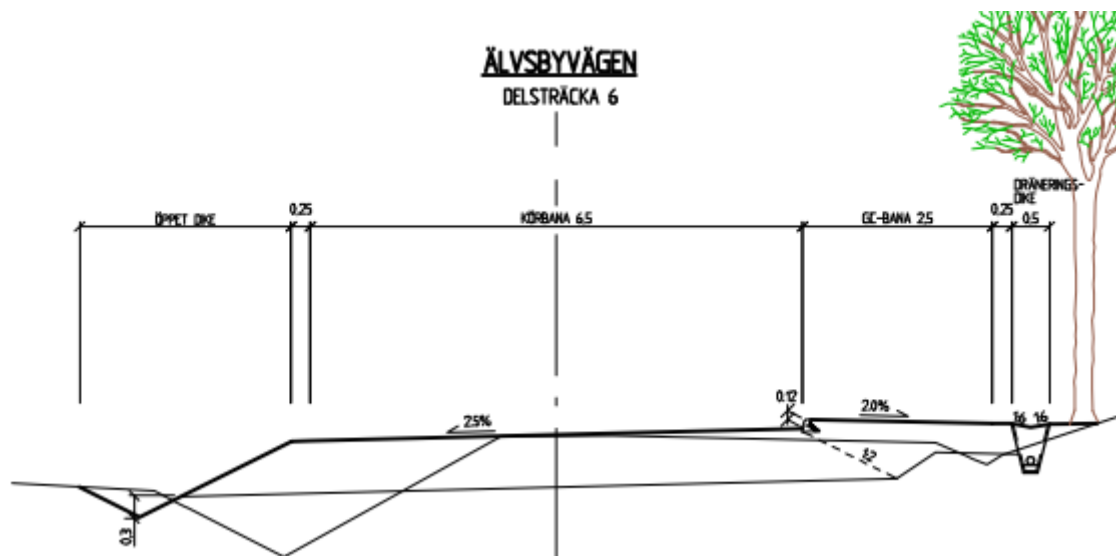
I kostnadsunderlaget ingår entreprenadkostnad, marklösen, lantmäterikostnader och administrativa kostnader

Entreprenad

I entreprenaden ingår alla direkt kopplade kostnader såsom schakt, terrassering, grundförstärkning etc. Den gata som ingår i kostnadsunderlaget är markerad med nr 6 och omfattar standardförbättring av befintligt körfält samt ny gång-/cykelbana. Den befintliga gatan breddas och åtgärdas för att uppfylla Värmdö kommuns standardkrav. Gatan blir asfalterad och utförd med gatubelysning. Vägområdet avvattnas via makadamfyllda diken eller via öppna diken. Projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader ingår i kostnadsunderlaget.

Gatans anslutning till rondell på Fagerdalavägen och trottoarer med övergångställe bekostas i sin helhet av Värmdö kommun.

Gatusektion nr 6



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 får ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (som t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. Fastigheterna som detta är aktuellt för framgår av genomförandebeskrivningen. De bedömda kostnaderna för markåtkomst ingår i kostnadsunderlaget.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar erfordras exempelvis för fastighetsreglering på grund av gatubreddningar. 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, Magneberg

Summan av kostnader för posterna beskrivna ovan utgör det totala kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet. Det totala kostnadsunderlaget omfattar således entreprenaden inkluderande projektering, marklösen, lantmäteriförrättningar och administration.

Totalt kostnadsunderlag som fördelas mellan alla fastighetsägare för vägsträcka nr 6 är: 4,725 Mkr, varav kommunen svarar för 25,3%.

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