VÄRMDÖ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

SPN 2014-03-31 Rev 2015-03-30

Diarienummer
15KS/147

Förslag till detaljplan för

del av Älvsby 1:13 m fl - Ploglandet

Värmdö kommun

Gatukostnadsutredning

Utställningshandling

SPN 2014-03-31 rev. 2015-03-30

Dnr: 15KS/147

samhällsbyggnadskontorets planenhet

Innehållsförteckning

Inledning 3

Gatukostnadsutredningens generella utgångspunkter 4

- Processen regleras av plan- och bygglagen 4
- Tidplan 4
- Fördelningsområden 4
- Kostnader 4
- Fördelningsgrund 5

Ploglandet 5

- Fördelningsområde 5
- Kostnadsunderlag 5
- Fördelningsgrund 5
- Kostnadsfördelning 6

Debitering 6

Medverkande 6

Bilagor .....
- Bilaga 1 Fördelningsområde 7
- Bilaga 2 Nyttoområden 8
- Bilaga 3 Omfattningsbeskrivning 9

Bifogas .....
- Samrådsredogörelse .....

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

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 – Ploglandet, som är beläget söder om Fagerdalavägen. Separata gatukostnadsutredningar tas fram för de detaljplaneområden som ligger norr om detta område efter Älvsbyvägen, Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl* – Magneberg, samt för detaljplanen Förslag till detaljplan för *del av Älvsby 1:13 m fl – Älvsby ängar*. I detta dokument benämns förslagen till detaljplanerna endast Ploglandet, Magneberg och Älvsby ängar. 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 utställning sker för Ploglandet separat. Denna detaljplan, som är en andel av tidigare planförslag, benämns Ploglandet. Detaljplanens och gatukostnadsutredningens fortsatta hantering beräknas ske enligt följande tidplan.

Beslut om utställning	våren 2014
Utställning	våren 2014
Antagande i kommunfullmäktige	vintern 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.

Kostnadsunderlag
Kostnaderna är beräknade på befintligt gatunät samt nyanläggning av gator för tillkommande exploatering för industriändamål. I kostnadsunderlaget ingår befintliga vägar i befintligt skick och nybyggnation inklusive projektering och projektledning. Kostnader för markinlösen vid breddning av vägområdet och lantmäteriförrättningskostnader 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.

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 nyttan 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.

Ploglandet

Fördelningsområde
Fördelningsområdet omfattar fastigheter inom Ploglandet med avgränsning i enlighet med karta, bilaga 1. Området definieras av att tillfart till fastigheterna sker med enkelriktad infart från huvudväg, Fagerdalavägen, i nordvästra delen och med genomgående trafik för utfart/infart vid rondell i nordöstra delen. En stor del av detaljplanen omfattar fastigheter med pågående verksamhet. Tillkommande exploatering för industriändamål ligger inom fastigheten Älvsby 1:13 (Värmdö kommun).

Kostnadsunderlag
I kostnadsunderlaget ingår mindre reparationer för anslutning till befintlig gata samt redovisad ny anslutning mot rondell på Fagerdalavägen samt vändplan vid enkelriktad infart. Kostnaderna redovisas under bilaga 3, Omfattningsbeskrivning.

Värmdö kommun svarar för 100 % av kostnader för åtgärder för infart, rondell och gc-väg (nr 8 och 9) på Fagerdalavägen. Befintlig gata, nr 10 kommer, utan ytterligare förbättringsåtgärder att anslutas till gatudelarna 8 och 9. Några kostnader förs därför inte till underlaget för gata 10.

Fördelningsgrund
Fastigheternas andel av kostnaderna fördelas mot bakgrund av fastighetens area och dess andel av fastigheternas totala area inom fördelningsområdet. Befintliga industrifastigheter åsätts en faktor 0,2 i förhållande till nytillkommande fastigheter i detaljplanen. Nytillkommande gator, vändplan och åtgärder på allmän väg, Fagerdalavägen, bekostas till alla delar av kommunen som ägare av Älvsby 1:13. Eftersom befintlig gata övergår till kommunalt huvudmannaskap utan tillkommande kostnader får de befintliga fastigheterna inga kostnader enligt fördelningsplanen. Vid fördelning av kostnaderna för respektive vägsträcka inom fördelningsområdet gäller således följande grunder:

Sträcka nr. 8: Infart till gata nr 10 med vändplan för enkelriktning samt rondell på Fagerdalavägen med in- och utfart från Ploglandet. Värmdö kommun svarar för hela kostnaden, 100 %, av sträcka 8.
Sträcka nr 9: Ny väg för nyexploatering inom Älvsby 1:13. Gatan blir områdets anknytning för utfart mot rondellen på Fagerdalavägen. Värmdö kommun svarar för hela kostnaden, 100 %, av sträcka 9.

Sträcka nr. 10: Befintlig gata inom Ploglandet. Fördelning sker med fastigheter inom nyttoområde G och H. Nya fastigheter får faktor 1,0, och befintliga fastigheter belägna utmed sträcka 10, får faktor 0,2. Sträcka 10 har inga åtgärder med kostnader att fördela.

Fastigheternas arealer kan vara osäkra och de ytor som kommer att lösas in av kommunen och överföras till allmän plats i enlighet med detaljplanens genomförandebeskrivning. Reglering av fastigheternas areal kommer att ske vid en lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen.

Kostnadsfördelning

Kostnaderna fördelas enligt följande (Ä=Älvsby):

Fastighet	kkr	Del i vägavsnitt
Ä 1:13	8 060	8 och 9

Debitering

Enligt ÄPBL 6:35 inträder skyldighet för fastighetsägaren att ersätta kommunen för kostnader när gatan utbyggd och kan användas för sitt ändamål. Ersättningen betalas ut efter 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
Peter Stenberg	Structor FM Projektutveckling
Jan Fredriksson	MarkTema

Bilagor

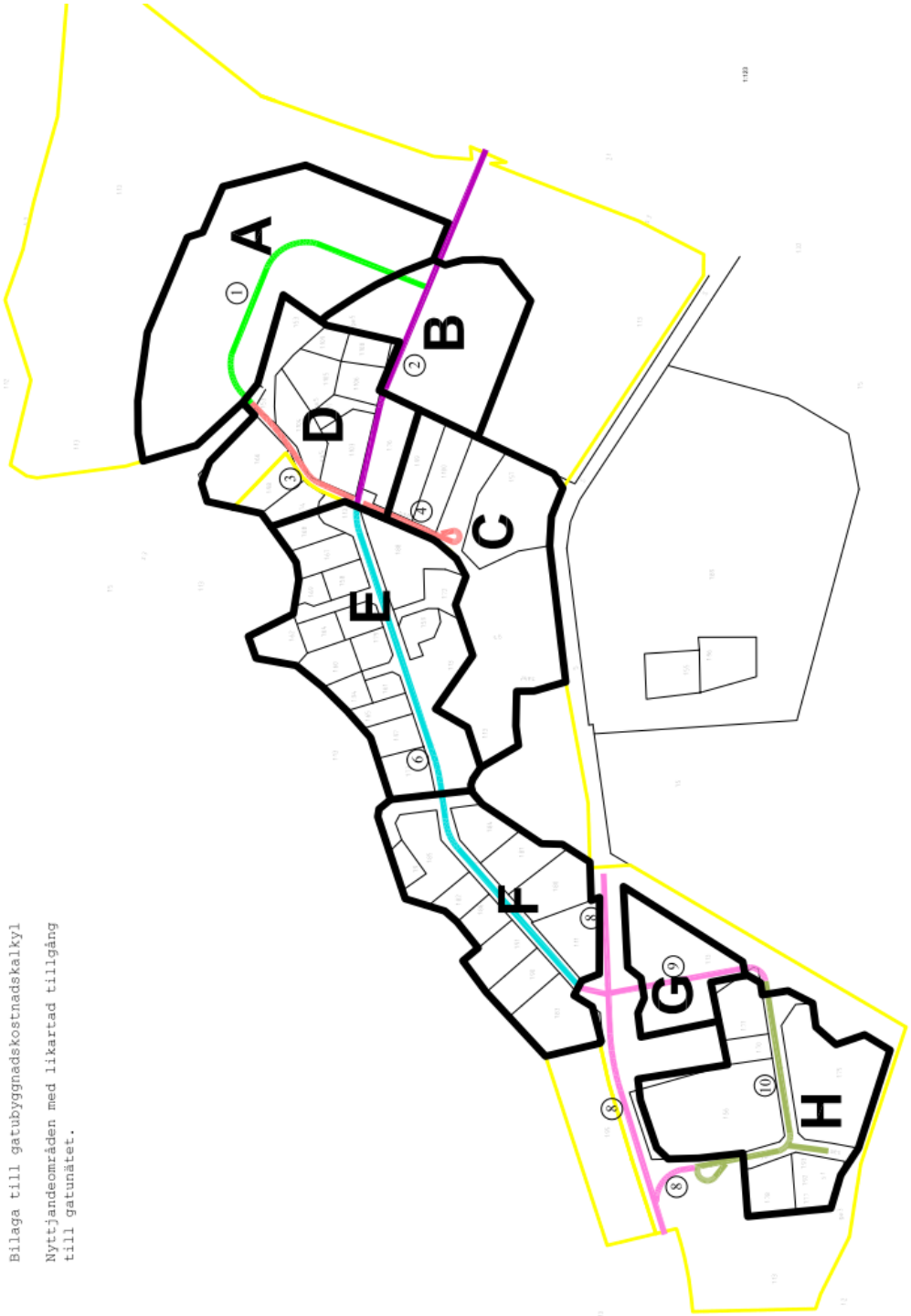
1. Fördelningsområde
2. Nyttoområden
3. Omfattningsbeskrivning

Bilaga 1



8

Bilaga 2


A
B
C
D
E
L
G
H
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Bilaga till gatubyggnadskostnadskalkyl
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

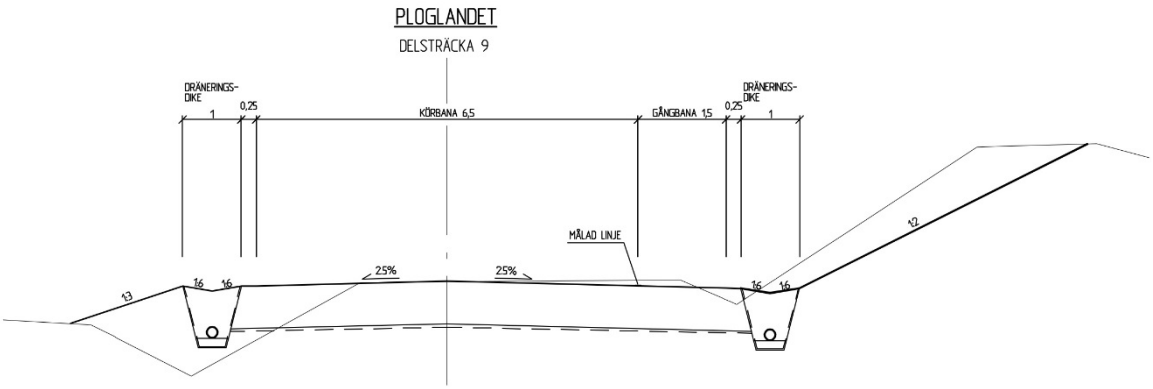
I kostnadsunderlaget ingår entreprenadkostnad, marklösen, lantmäterikostnader och administrativa kostnader

Entreprenad

I entreprenaden ingår alla kostnader direkt kopplade kostnader såsom schakt, terrassering, grundförstärkning etc. Gator som ingår i kostnadsunderlaget är de som är markerade med nr 8 och 9. Gatorna blir asfalterade och gatubelysningen kompletteras. Gatorna avvattnas via makadamfyllda diken eller via öppna diken. Projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader ingår i kostnadsunderlaget för entreprenaden.

Gator markerade med nr 8 och 9 genomförs samtidigt och bekostas av Värmdö kommun.

Gatusektion nr 9



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 ska ha ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (som t.ex. staket, häckar och träd) som berörs. De bedömda kostnaderna för markåtkomst ingår i kostnadsunderlaget.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar erfordras exempelvis för fastighetsreglering på grund av gatubreddningar. Bedömda 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, Ploglandet

Summan av kostnader för posterna beskrivna ovan utgör det totala kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet. Det totala kostnadsunderlaget för gatorna 8 och 9 uppgår till 8,300 Mkr kronor. Av dessa kostnader bär kommunen 100 %. Moms ingår inte eftersom kommunens debitering av gatukostnader är momsbefriad. Den beräknade ersättningen avser prisnivån i augusti 2013. Indexering av kostnaden sker till senast kända index (KPI) vid tidpunkt för gatans färdigställande.