

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande gatukostnadsutredning för Raksta, etapp 8
Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Om gatukostnadsutredningen och samrådet

Tyresös stadsbyggnadsförvaltning (tidigare Samhällsbyggnadsförvaltningen) upprättade i juni 2014 ett förslag till gatukostnadsutredning för Raksta, etapp 8. 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 samråd under tiden 5 augusti – 30 september 2014. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 27 november 2012. Sammanlagt har sju stycken samrådsmöten hållits med fastighetsägare i området.

Under samrådstiden har 14 yttranden på gatukostnadsutredningen kommit in. Ett par fastighetsägare har skickat in flera yttranden, dessa har sammanfogats till ett per fastighetsägare nedan. Yttrandena samt kommunens svar redovisas i detta dokument. I några fall har samma synpunkt inkommit från flera olika fastighetsägare dessa har samlats till ett svar. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen och har av utrymmesskäl förkortats ner.

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

- Efter samrådet har en geoteknisk undersökning utförts och projekteringen har gjorts om, vissa ändringar har också gjort i planförslaget. Till följd av detta har gatukostnadsutredningen justerats med nya uppgifter om kostnaden för anläggning och markinlösen samt ändrade andelstal.
- Badplats och förskola/omsorgsboende har getts ett andelstal.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
1. Yttranden flera olika fastighetsägare, Raksta 1:155, Raksta 1:113, Raksta 1:115, Raksta 1:142, Raksta 1:228	2014-09-25 2014-09-21 2014-09-23 2014-09-30 2014-09-08	Synpunkt
2. Yttranden flera olika fastighetsägare, Raksta 1:113 och Raksta 1:115	2014-09-21 2014-09-23	Synpunkt
3. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:94	2014-09-30	
4. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:142	2014-09-30	Synpunkt
5. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:162	2014-09-30	Synpunkt

6. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:241	2014-09-30	Synpunkt
7. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:254	2014-09-22	Synpunkt
8. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:260	2014-10-01	Synpunkt

Inkomna yttranden med svar:

1. Yttranden flera olika fastighetsägare, Raksta 1:115, Raksta 1:113, Raksta 1:155, Raksta 1:228, Raksta 1:142

Husägare i Raksta, Tyresö, står inför ett av kommunens större vägbyggen. Notan slutar troligen på ca 200.000 SEK per fastighet.

Normalt finansieras kommunala gator med skattemedel. Att lägga hela eller en betydande del av gatukostnad på fastighetsägare praktiseras endast i ca 13% (40st av totalt 290) av Sveriges kommuner.

Detta förfarande resulterar i att fastighetsägare, som bott i området i vissa fall i generationer, nu av ekonomiska skäl tvingas sälja.

Vi motsätter oss denna kostnad och yrkar, att gatukostnaden finansieras med skattemedel.

Svar: I detta område, liksom i övriga förnyelseområden i kommunen, har kommunen beslutat att gatukostnader ska tas ut av fastighetsägarna i området. Gatukostnader tas ut för de allmänna platser och anordningar som kommer fastighetsägarna till nytta. Att dessa allmänna platser och anordningar kommer till stånd är en förutsättning för att området ska planläggas för permanentbebyggelse och för att kommunen ska ansvara för desamma. Kostnader för skötsel och drift fördelas på hela skattekollektivet för de vägar kommunen är huvudman för. De flesta kranskommunerna i Stockholms län och samtliga grannkommuner till Tyresö tar ut gatukostnader för att finansiera utbyggnad av allmänna platser.

Kommunen är medveten om att gatukostnaden innebär en betydande ekonomisk belastning och erbjuder därför kommunalt lån eller anstånd med gatukostnaderna för att ingen ska tvingas sälja av ekonomiska skäl, läs mer om detta i gatukostnadsutredningen eller på kommunens hemsida.

2. Yttranden flera olika fastighetsägare, Raksta 1:113 och Raksta 1:115

Inkommer härmed med yttrande över gatukostnaden för basstationen. Enligt av er utskickat material framgår att Samhällsbyggnadsförvaltningen gjort ett förslag till kostnadsfördelning av gatukostnaderna mellan de olika fastigheterna som ska vara "skäligt och rättvist". Jag ifrågasätter att basstationen endast ska ha ett andelstal av 0,16, och alltså betala 30 750 kr, medan en normal fastighetsägare ska betala 192 190 kr (andelstal 1,0). Dessutom är det väl så att nybildade fastigheter (som inte varit delaktiga i att betala den ursprungliga uppbyggnaden av de befintliga vägarna), ska ha ett andelstal

på 1,5 och alltså betala 288 285 kr. Basstationen borde anses vara en nybildad fastighet då den endast är ca 5 år gammal. Fastighetsägaren anser inte att en "skälig och rättvis" fördelning av vägkostnaden tillämpas av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Komplettering från Raksta 1:113

Denna fråga ställdes på kommunens informationsmöte den 8 september, och svaret jag fick var att mobiltelefonoperatörerna relativt sällan åker ut med servicebilar till denna mast. Jag har själv funderingar på att sälja min bil, och börja cykla. Därför vill jag fråga om ni anser att det är ok om jag då betalar ett andelstal på, säg 0,05 (c:a 9 600 kr). Detta för att jag inte kommer åka bil på vägarna, och dessutom kommer cykla relativt sparsamt på vägarna. Är detta ett rättvist andelstal för en person som cyklar? Återkom med svar. Om ni accepterar detta andelstal har jag inga frågor i detta ärendet. Om ni inte accepterar mitt föreslagna andelstal vill jag ha en fullständig förklaring till varför mobiloperatörer ska betala en sjättedel av avgiften som en vanlig fastighetsägare tvingas betala. Jag vill veta vem som tagit fram förslaget, och hur den personen motiverar detta ur "rättsvisesynpunkt". Kan det vara så att kommunen haft egna förhandlingar med mobiltelefonoperatörerna och då kommit fram till detta andelstal? Finns det i så fall ett protokoll från ett sådant möte som man kan få ta del av? Jag anser att kommunen inte ska acceptera ett lägre andelstal än 1,5. Jag har svårt att tro att mobiltelefonoperatörerna saknar pengar till detta, och därför ska få betala betydligt mindre.

***Svar:** Andelstalen är kopplade till detaljplaneförslagets tillåtna markanvändning och anpassas inte efter fastighetsägare. Basstationen har fått sitt andelstal baserat på vilken trafik den markanvändningen generar. I detta fall baseras andelstalet på trafikmängden service- och underhållsfordon antas medföra, vilket motsvarar 1/6 av en normal villafastighet.*

Basstationen har funnits i drygt 10 år och ligger på fastigheten Raksta 1:4 som är i privat ägo, kommunen har inte varit i kontakt med teleoperatörerna och förhandlar inte om andelstal. Gatukostnadsutredningen tas fram av Stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare Samhällsbyggnadsförvaltningen) och godkänns av politikerna i Tyresö, läs mer om processen att ta fram en gatukostnadsutredning i bilaga 1 till gatukostnadsutredningen.

3. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:94

Rakstaringen är idag enkelriktad, vilket vi tycker att den kan fortsätta vara – i alla fall mellan nr 9 – 22. Vi har förståelse för att den kan behöva vara dubbelriktad kortast väg till och från det bad med hopptorn som finns nedanför Raksta 1:97. Där måste det även planeras för en parkeringsplats då badet är mycket välbesökt under sommarmånaderna och bilarna ofta står i dikeskanterna längs med Rakstaringen. Vi föreslår även att enkelriktningen ändras så att man kör in vid nr 1 istället. Då får Rakstaringen – om vägen till och från badet blir dubbelriktad – en infart och två utfarter. Enkelriktningen innebär – förutom en säkrare väg – även att kostnaderna för ombyggnationen av den vägen

minskar något då kommunen slipper lösa in en massa mark för att bredda vägen så mycket, samt slipper ersätta oss markägare för alla de staket, häckar m m som måste rivas och flyttas.

Vi anser också att den vägsnutt som idag går in till fastigheterna 1:115 och 1:118, samt är cykel och gångväg in till naturområdena bakom borde ingå i kommunens ansvar och inte bli en enskild väg. Den har alltid ingått i Raksta vägförenings ansvar och borde även ingå i kommunens framtida ansvar.

Svar: Gällande dubbelriktningen så har kommunen utrett för- och nackdelarna med enkel- respektive dubbelriktning noga och sett att fördelarna med en dubbelriktning överväger. Framst anses en dubbelriktning tvärtom trafiksäkrare än en enkelriktning då bilar som riskerar möte generellt håller lägre hastighet. I det här fallet skulle trafiksäkerheten ytterligare förbättras då det dels har rapporterats att bilar ibland kör emot körriktningen idag samt att servicefordon som sopbilar måste köra mot riktningen för att komma åt alla fastigheter. Med en dubbelriktning blir det lättare att köra rätt och breddningen gör det lättare för snöröjningsfordon exempelvis att komma fram. När nu chansen finns till en långsiktigt bättre lösning anses det värt den kostnadsökning det medför. Med den nya vägprojekteringen efter samrådet har vägområdet ändrats så att intrången justerats. Rakstaringen föreslås nu bli 4 meter bred istället för 4,5, framst på grund av att den inte anses vara en uppsamlingsgata och därmed inte anses behöva den tidigare föreslagna bredden, men även med hänsyn till att storleken på inlösen då kan reduceras vilket minskar olägenheter för fastighetsägarna. Den tillfart som leder in till fastigheterna 1:115 och 1:118 från Rakstaringen är i granskningsförslaget planlagd som passage för friluftssändamål och får då kommunal drift.

4. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:142

Yttrande över gatukostnadsutredning för Raksta, etapp 8

Jag motsäger mig förslaget att kommunen lägger på 2% på referensräntan om man vill finansiera sin gatukostnad med lån från kommunen. Den totala räntan blir då högre än vid belåning av fastighet och jag anser inte detta skäligt.

Innan konstansförslaget kan accepteras vill jag ha ett mer utförligt underlag över kostnadsberäkningarna och vilka entreprenörer som tillfrågats. Vill också ha en tydligare redogörelse av markinlösenkostnaderna.

Svar: Reglerna för det kommunala lånet för gatukostnader som erbjuds regleras i plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap. 36§ som hänvisar till räntelagens (1975:635) 5§. Kommunen har alltså inte beslutat om lånevillkoren utan de regleras i lag. Kostnadsberäkningarna redovisas i bilaga 3 till gatukostnadsutredningen, för mer detaljerat underlag kontakta Stadsbyggnadsförvaltningen. När detaljplanen har vunnit

laga kraft kommer kommunen påbörja arbetet med upphandling av entreprenör, några entreprenörer har alltså inte tillfrågats. Kostnadsunderlaget är baserat på erfarenhet från tidigare upphandlingar av entreprenader.

5. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:162

Angående markinköpet (Raksta 1:162). Vi anser att den större delen av marken som ska påtvingas oss enligt den nya detaljplanen är av extremt lågt värde. Den sluttar kraftigt mot vägen och går inte att använda till något värdefullt och är svår att integrera med den övriga tomten. Den del av de 325 kvm som skulle kunna vara värdefull för oss är den del där vår infart är i dag. Det rör sig om ca: 15-20 kvm. Vår tomt är en hörntomt Rakstavägen/Rakstalänken och vi skulle kunna ha en infart från Rakstavägen i stället för Rakstalänken då vi dessutom har en "passiv" adress = Rakstavägen 20. Att bli påtvingad att köpa något som vi inte kan använda till något känns fel. I så fall ska den värderas väldigt lågt i förhållande till vad den kan bidra med till den övriga tomten, enligt vår mening väldigt lite.

Vi vill att ni ska tänka på trafiksäkerheten på Rakstavägen. Någon form av trafiksäkerhetsåtgärder bör göras när det gäller hastighet, trottoar alternativt cykelbana. Rakstavägen fungerar som en genomfartsväg genom området i dag och många åker den vägen alldeles för fort. Dessutom ska det ju bli en förskola längs med den vägen. Det bör tänkas på god trafiksäkerhet från Kiosken/stranden längs med Rakstavägen till Amerikaängen. Barn går och cyklar den vägen mellan badet, stallet och fotbollsplanen/lekplatsen.

Vi tycker också att gatukostnaderna blir extremt höga. Kommunen borde gå in och ta en större del av kostnaderna i stället för att alla boende ska betala dessa höga avgifter.

Svar: *Vad gäller det föreslagna tillköpet så har det tagits bort till granskningsförslaget. Gällande trafiksäkerheten så finns svar i samrådsredogörelsen för detaljplanen. Kommunen använder samma principer för gatukostnader i etapp 8 som i övriga förnyelseområden. Kommunen tar kostnader för överstandard (t ex, gång- och cykelvägar eller bussgator). Gatukostnaderna har inför granskningen justerats efter utförd geoteknik undersökning och omprojektering, detta har lett till lägre anläggningskostnader och kostnader för markinlösen.*

6. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:241

Tillfarten till vår och grannens fastigheter föreslås säkras med en gemensamhetsanläggning. Vi anser inte att vår tillfart skall särbehandlas övriga vägar utan istället inordnas i övrigt vägsystem med kommunalt huvudmannaskap. Detta

motiveras också av att vägen ofta används, av andra boende i området, som genväg till skolskjuts mm och som promenadstråk. Formellt sett kan detta förhindras i en gemensamhetsanläggning, som endast servar i detta fall två bostadsfastigheter.

I det fall vårt krav inte tillgodoses bör våra gatubyggnadskostnader väsentligen reduceras, på grund av de extra kostnader som gemensamhetsanläggningen medför och att vi därför inte likabehandlas med fastigheter med direktutfart mot kommunal väg/gata.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och har utrett alternativa sätt att lösa tillfarten för er och er grannfastighet grundligt. Till samrådet har förslaget justerats så att uppfarten nu är planlagd som parkmark och rätten för er och er grannfastighet att nyttja gångvägen för tillfart föreslås lösas med servitut. Mindre tillköp kvarstår dock i förslaget. Förslaget innebär en väsentligt mindre kostnad för marktillköp. Gatukostnaden är kopplad till tillåten markanvändning i detaljplanen och reduceras inte för att man tvingas anordna längre tillfart, oavsett om det är på egen fastighet eller annans fastighet.

7. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:254

Tyresö kommun planerar för att i samband med ny detaljplan anlägga en utbyggnad av vägnätet i Östra Tyresö. Enligt samrådsmöte den 11 september framgick att vägarna planeras att breddas och gatubelysning tillföras dock så kommer vägarna ej få en mer rak sträckning. Vidare ska vägarna anläggas utan överstandard dvs inga trottoarer. Framkomlighet för bilister förbättras men säkerheten för gång- och cykeltrafikanter förbättras ej.

Anser Tyresö kommun att utbyggnad av etapp 8:as vägar ger en säkrare miljö för gång- och cykeltrafikanter, speciellt för våra barn och ungdomar?

Finns inte risk för ökad hastighet vid en breddning och ökad framkomlighet för bilister?

Kommer Tyresö kommun ta bort skolskjutsen vid en utbyggnad av vägarna?

Om så är fallet förväntas barn och unga gå upp till 2km till en busshållplats utan trottoar?

Svar: Vägarna inom etapp 8 kommer få en bättre standard, det innebär inte att alla vägar i området breddas. Vägbredderna för respektive väg redovisas i bilaga 3 till gatukostnadsutredningen. Vägubelysning innebär att gång- och cykeltrafikanter får en trafiksäkrare miljö. Vad gäller gång- och cykelbanor så har kommunen gjort bedömningen att standardhöjningen och i vissa fall breddningen räcker som trafiksäkerhetshöjande åtgärd med tanke på den låga trafikmängden av så väl bil- som gång- och cykeltrafikanter. En ytterligare breddning för gc-bana skulle dessutom medföra ytterligare intrång på de intilliggande fastigheterna, vilket skulle medföra olägenheter för dessa. Att

området planläggs för permanentboende och kommunen tar över huvudmannskapet för allmän platsmark påverkar inte huruvida skolskjutsen fortsätter eller ej.

8. Yttrande från fastighetsägare Raksta 1:260

Vi anser att de marklösenkostnader som ingår i gatukostnadsutredningen inte kan vara tillåtna att återföra på oss i planområdet.

Ponera att samtliga tomtägare (i planområdet) hade fått exakt lika stora markområden inlösta och vi sedan fördelat upp inlösen kostnaden på samtliga tomtägare.

Då hade det varit fråga om ren konfiskation av enskildas egendom. Vi betalar då oss själva för att sedan skänka marken till kommunen och samtliga dess invånare. Principen gäller naturligtvis även i detta fall då kostnaderna är ojämnt distribuerade.

Lyft ut dessa kostnader om gatukostnaden skall fördelas på planområdets fastighetsägare. Denna kostnad måste tas av kommunen.

Vi anser inte att gatukostnaden skall fördelas enbart inom planområdet.

Vår tolkning av plan- och bygglagens (2010:900) sjätte kapitel är att lagen rörande fördelning av gatukostnader på boende inom planområdet inte är tänkt att användas för att köpa in vägar, i befintlig bebyggelse, för att sedan rusta upp dem en aning.

Det faktum att gatukostnadsfördelningar av detta slag enbart används/tas ut av ett fåtal kommuner och i ett ringa antal konkreta fall tyder också på det olämpliga i att låta en liten del av kommunens kollektiv stå för en del av kommunens kostnader för inköp av mark samt i anslutning till det underhåll av densamma (vid det laget, kommunens väg tillhörandes samtliga kommunens invånare).

Kostnader för att köpa in mark till kommunen skall naturligtvis bekostas av samtliga kommunens invånare inklusive invånarna i planområdet (via kommunalskatten).

Underhåll av kommunala vägar skall naturligtvis bekostas av samtliga kommunens invånare inklusive invånarna i vägens närhet/inom planområdet.

Svar: *Kommunen följer reglerna i plan- och bygglagens (PBL, 2010:900), 6 kap. gällande kostnadsunderlaget för gatukostnaderna och däri ingår inlösenkostnader. Se vidare i förarbetena till PBL för lagstiftarens syfte med reglerna och vad som anses ingå i kostnaderna för allmänplats. Kommunen har tillämpat samma princip för tidigare förnyelseområden. Se även svar ovan.*