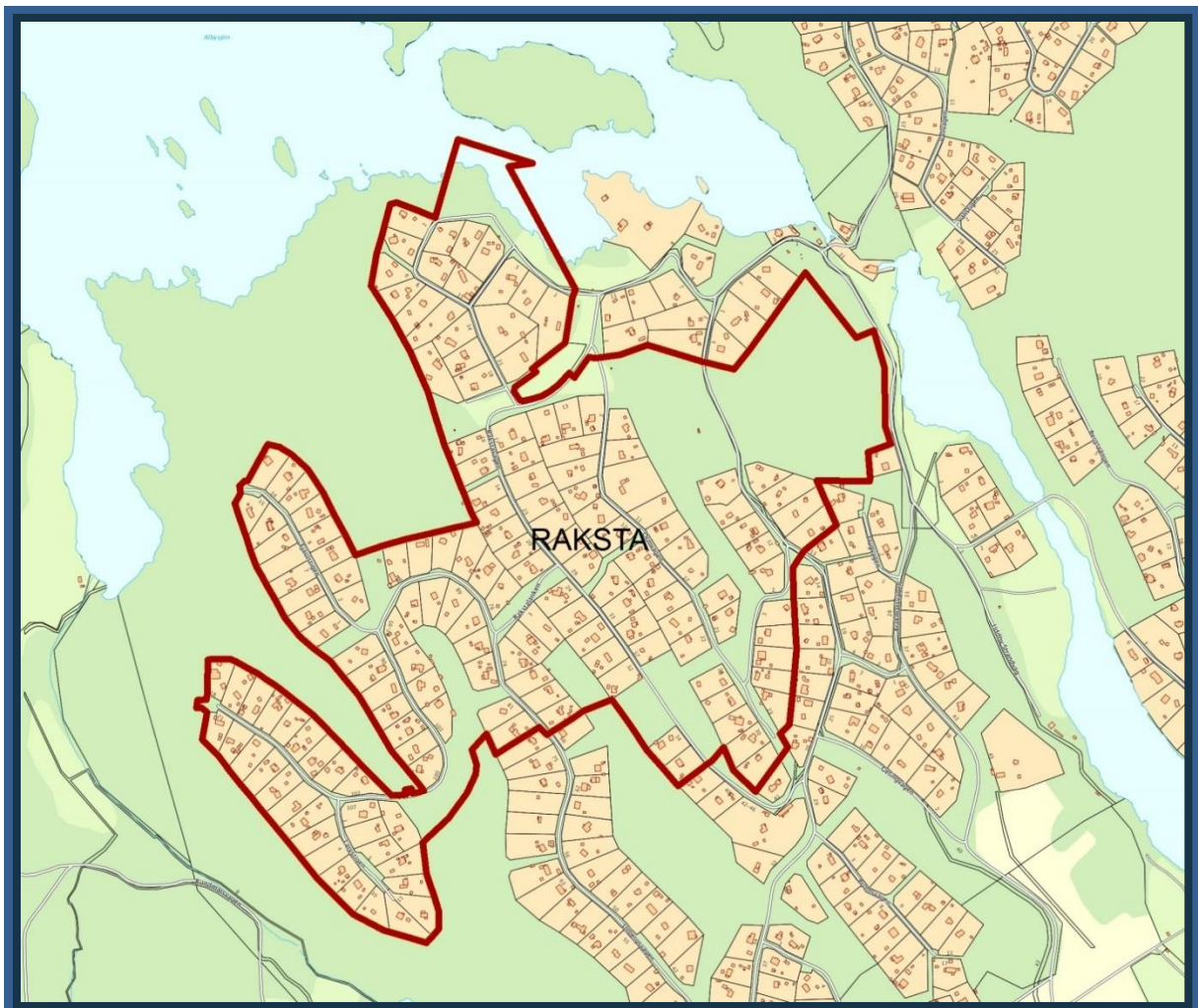


Granskningsutlåtande

över gatukostnadsutredning,

Raksta, etapp 8

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet, orienteringsbild

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

OM GATUKOSTNADSUTREDNINGEN

Syfte med gatukostnadsutredningen

Inom utbyggnaden av detaljplanen för Raksta, etapp 8, byggs även vägarna ut och förstärks. Gatukostnader uppkommer för vägbyggnationen. Enligt plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24 §, har kommunen beslutat att uttag av gatukostnader ska betalas av fastighetsägarna i området.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom basstationen, badplats och del av förskola/omsorgboende så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

OM GRANSKNINGEN

Så här har granskningen gått till

Granskningshandlingar

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 16 maj- 7 juni, 2017. Granskningshandlingarna har skickats med post till samtliga fastighetsägare inom området, de har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på kommunens hemsida. Granskningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Öppet hus

Under granskningstiden har kommunen haft ett öppet hus, den 23 maj, för att svara på fastighetsägarnas frågor.

Yttranden

Två stycken granskningsyttranden har kommit in. Yttrandena samt kommunens svar redovisas i detta dokument.

Ett av yttrandena innehöll även en förfrågan om förlängd yttrandetid. Kommunen ansåg inte att skäl förelåg för att förlänga yttrandetiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte gjort några förändringar av gatukostnadsutredningen efter granskningen med anledning av de yttranden som inkommit. Utredningen har gjorts i enlighet med kommunens sätt att hantera gatukostnadsutredningar i andra omvandlingsområden. Kostnader och gatustandard ligger också i nivå med övriga områden.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Fastighetsägare		
1. Raksta 1:291	2017-05-16	Erinran
2. Raksta 1:115	2016-06-07	Erinran

1. Yttrande från fastighetsägare till Raksta 1:291

Enligt min mening står inte de föreslagna gatukostnaderna i proportion mot vad vi som boende får ut av förändringen. Vi har redan idag en väg som uppfyller sitt syfte, vilken vi själva betalat för. Den asfalterades genom vägsamfällighetens försorg och underhålls löpande. Ingen motivering till varför vi behöver en ny väg har presenterats av kommunen.

Detaljplaneförslaget innehåller ingen förändring av nuvarande väg på den del av Ullbergsvägen som vi bor på, bortsett från gatubelysning. Anmärkningsvärt är att trots de höga kostnaderna planeras det inte att anläggas trottoarer - något som ur trafiksäkerhetssynpunkt vore angeläget, då vägarna är smala och kurviga och fotgängare därmed löper betydande risk att bli påkörda vid ett flertal platser i området. Inte heller finns någon uttalad strategi för att upprätthålla hastighetsbegränsningar genom vägarnas fysiska utformning.

Det borde uppstå en betydande kostnadsbesparing, då väggatorna redan är upphuggna, transporter kan göras via nuvarande gator och arbetena därmed bör ske betydligt fortare än om det hade rört sig om nyanläggning av gator. Ändå blir kostnaden för gatorna väldigt hög både i förhållande till nyttan och till fastighetspriserna.

Det uppstår lätt med tanke på ovanstående en misstanke om att omläggningen av vägbeläggningen är nödvändig enbart på grund av kommunens önskan att dra fram kommunalt VA. Om framdragning av VA är anledningen till kommunens önskan att utföra så betydande anläggningsarbeten att vi tvingas betala en ny väg, borde man söka efter en alternativ lösning som inte innefattar läggning av VA under gatorna, alternativt att kostnaderna för omläggning av vägarna ingår i VA-avgiften. I det nuvarande förslaget tvingas vi annars betala för vägarbeten som inte skapar någon nytta för oss som boende - ett mycket omfattande intrång i vår äganderätt som inte motiveras av något angeläget allmänt intresse eller nytta för fastighetsägarna.

Rakstavägen, Ullbergsvägen tjänar som infartsvägar för delar av Raksta som inte ingår i nuvarande planförslag. Ullbergsvägen - Spindelvägen - Rundmarsvägen (alternativt Getingvägen, Myggvägen) tjänar dessutom som reservgenomfartsled genom området vid arbeten eller andra hinder på Brakmarsvägen. Emellertid föreslår kommunen att kostnaderna för omläggning av vägen på dessa gator/vägar i sin helhet skall belasta fastigheterna inom det aktuella planförslaget. Jag menar att detta inte är en rimlig avgränsning utifrån vägarnas faktiska användning. Redan de omfattande arbetena i föregående etapp, då trafiken har omdirigerats via Myggvägen-Ullbergsvägen-Rakstavägen har orsakat betydande skador och förslitning på samfällighetens vägar som annars inte hade varit fallet.

Sammantaget menar jag att förslaget inte är väl avvägt mellan fastighetsägarnas intressen och kommunens önskan att modernisera området. När det förslås så stora kostnader (uppemot 20% av fastighetspriserna) måste det finnas ett mycket angeläget allmänintresse och en stor förväntad nytta för fastighetsägarna, men ingetdera är uppfyllt genom nu liggande förslag.

Stadsbyggnadsförvaltningens svar:

För att området ska fungera för permanentboende framåt i tiden, är det viktigt att standarden på vägarna förbättras och att det finns bra vatten- och avloppslösningar (VA). Kommunens politiker har fattat beslut om utbyggnad av vägar och VA inom detaljplanen för Raksta etapp 8. Nyttan av anläggningarna vägs mot de kostnader som uppstår.

Det är två skäl till att vägar och VA byggs om/ anläggs samtidigt:

1. *Många fastighetsägare använder redan i dagsläget sina fastigheter i Raksta som permanentboenden. Vägar har anlagts för fritidshusbebyggelse till en betydligt lägre trafikmängd än vi har idag. Den ökade belastningen med permanentboende kräver en förstärkning av vägkroppen, enligt dagens regelkrav, vilket innebär de redogjorda kostnaderna.*

Permanentboendet medför även belastning på miljön, därav anläggande av kommunalt VA. Om åtgärder inte vidtas kommer problem med saltvatteninträngning i och avloppspåverkan på enskilda vattentäkter att öka i omfattning.

2. *Nedläggning av VA i gatorna är den mest lämpliga och kostnadseffektiva lösningen. Om VA istället läggs ned bredvid vägen krävs ett område motsvarande vägens bredd som behöver lösas in från varje fastighet längs ena sidan vägen. Denna extra markinlösen skulle med stor sannolikhet bjuda mycket motstånd från fastighetsägarna som får sina tomter förminskade samt gör att betydande kostnader uppstår i inlösenkostnader. Vägen skulle behöva grävas upp vid varje fastighet på motstående sida för avsättning till deras VA. När vägen rivs upp och ska återställas ska detta göras enligt dagens regelkrav.*

Då såväl väg som VA behöver anläggas/förstärkas är det lämpligt att göra arbetena samtidigt och i samma sträckning.

Ullbergsvägen följer riktlinjerna från den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö som föreslår att:

”Lokalvägarna bör i huvudsak få behålla sin smala och krokiga utformning även om den tekniska standarden förbättras. På så sätt kan hastigheterna hållas nere. Vägbredden föreslås variera mellan 3,5- 4,5 meter. Dessa vägar planeras inte att förses med gångbanor.”

För att få plats med trottoarer skulle det krävas betydande markinlösen från omkringliggande fastigheter. Det hade även inneburit att en större mängd vegetation hade behövts tas ned. Möjligheten för gående och cyklister att ta sig fram kommer förbättras genom att vägarna breddas något och gatubelysning tillkommer.

Kommunen har tillämpat samma metoder för gatukostnadsberäkning som för övriga omvandlingsområden i Tyresö, och kostnaden ligger i nivå med övriga etapper. I de flesta områden som omvandlas från fritidshus till permanentbebyggelse finns redan befintliga vägar, men standarden behöver förbättras för att gatorna ska klara den ökade belastningen. Utökade byggrätter, förbättrad vägstandard, samt kommunalt vatten- och avlopp innebär att värdet på fastigheterna stiger. Värdeökningen märks tydligast vid en försäljning av fastigheten.

Fördelningsområdet är i de flesta fall beroende av ”andra fördelningsområdets vägar” för att ta sig dit samtidigt som det finns viss genomfartstrafik genom fördelningsområdet till närliggande områden. Det kommer alltid finnas fler bilister än de boende som trafikerar vägen. Boende i omkringliggande områden kommer få liknande fördelningsområden.

Det är omöjligt att isolera en etapp så att arbetena inte ska innebära ökad belastning på omkringliggande vägar. Vid varje större planarbete måste trafiken omdirigeras, och det är något som behöver accepteras under en begränsad period.

2. Yttrande från fastighetsägare till Raksta 1:115

Husägare i Raksta, Tyresö, står inför ett av kommunens större vägbyggen.

Notan slutar 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.

Fastighetsägarna i området Raksta etapp 8, har i skrivelse från Tyresö kommun den 2017-04-20 fått besked om att kostnaden för utbyggnaden av vägarna i området kommer att öka med ca 25% mot tidigare estimerad kostnad. Som orsak till höjningen anges ”den mänskliga faktorn”, där kostnad för projektering och byggledning glömts bort i de ursprungliga beräkningarna.

Jag motsätter mig fördelningsprincipen av kostnaderna som jag anser ej vara korrekt utförd. Fördelningen av kostnaderna är oproportionerlig i förhållande till fastigheternas värde och fastigheternas anslutningslängd till vägen.

Om inte fördelningen av vägstnaderna görs enligt en plausibel och därmed korrekt fördelningsprincip, förbehåller jag mig rätten att vidta rättsliga åtgärder.

Vid genomgång av översända handlingar i detta ärende har jag kunnat konstatera att kostnaderna för vägbygget är oförklarligt höga.

Jag motsätter mig att gatukostnaden ska finansieras av de boende och yrkar, att den istället finansieras med skattemedel. Jag yrkar vidare att kostnadsfördelningen sker på ett korrekt och rättvist sätt samt att kostnaderna för vägbygget justeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen har rätt att besluta om att ta ut gatukostnad. Samma metod används här som i tidigare förnyelseplaner inom kommunen, se plan- och bygglagen 6 kap. 24§. Principen används även i många kommuner i Stockholms län. Gatukostnaden för varje befintlig bostadsfastighet blir ca 190 000 kr. Det är i samma nivå som i samrådshandlingarna. I första granskningen gjordes en stor sänkning av kostnaderna vilket var fel. Det är den sänkningen som nu är borttagen. Därav en ”höjning” med 25% till ursprungsnivån.

Kommunens gatukostnadsutredning baseras på noggranna beräkningar utifrån områdets förutsättningar. Fördelningen grundar sig därefter på en solidarisk fördelningsprincip där alla fastighetsägare med en normalfastighet anses ha lika stor nytta av vägen, oavsett var de bor i området, därav andelstalet 1. Se även svar ovan under yttrande 1.

Kostnaderna för ombyggnad och förstärkning av gatan ligger på samma nivå som i övriga omvandlingsområden inom kommunen. De baseras på de beräknade kostnaderna. Kommunen erbjuder kommunalt lån eller anstånd med gatukostnaderna för att ingen ska tvingas sälja sin fastighet av ekonomiska skäl.

För mer detaljerad redovisning hänvisas till gatukostnadsutredningen.