



2011-07-11

Referens
Olof Karlsson

Utlåtande- Gatukostnadsutredning för Skårdal

Bakgrund

Under nämnden i februari 2011 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen för Skårdal och fastighetsplanen för Kvarteret Fiskgjuset ska ställas ut. Enligt beslutet så ska detaljplanen ändras innan den ställs så Tumba 7:11 kan styckas av. I mars 2011 beslutade kommunstyrelsen att gatukostnadsutredningen för Skårdal skulle ställas ut med detaljplanen och fastighetsplanen för samma område.

Utställningen var från den 15 mars till den 17 april. Under utställningstiden var detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Skårdal samt fastighetsplanen för Fiskgjuset utställt i kommunhuset och i medborgarkontoret i Tumba. Handlingarna var även tillgängliga på kommunens hemsida för granskning. Planhandlingarna skickades ut till berörda myndigheter, intresseorganisationer och sakägare enligt upprättad sändlista. Utställningen annonserades även i Dagens Nyheter den 14 mars och i lokaltidningen Mitt i Botkyrka-Salem den 15 mars.

Efter utställningen har fastighetsplanen tagits bort på grund av de boendes synpunkter och på grund av kommunens inköp av en central fastighet i området, som underlättar detaljplanens genomförande. Därmed bedömer inte längre SBF att det behövs en fastighetsplan. Därför behöver nu detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Skårdal ställas ut igen.

Ändringar av gatukostnadsutredningen

Antalet fastigheter som utgör fördelningsgrund har utökats och utgör nu 54 stycken. Nya beräkningar för gatukostnaderna visar på en väsentlig fördyring. Dels har detta grund i detaljplanens förändringar dels har prisläget förändrats. För att inte detta ska drabba fastighetsägarna i Skårdal föreslås att samma summa som enligt det senaste utställningsförslaget ska ligga till grund för gatukostnadsfördelningen. Detta innebär att kommunen får bära den fördyring som skett på grund av ändrad dragning av vägen.

Besvärshänvisningen har uppdaterats med vilken besvärsväg som gäller i dagsläget.

Yttranden

Från utställningen 2011 inkom flera yttranden från myndigheter och sakägare. Men synpunkter på gatukostnadsutredningen lämnades endast av de som äger bostadsfastigheter inom planområdet.

- Tumba 7:14
- Tumba 7:32
- Tumba 7:31
- Tumba 7:36
- Tumba 7:177
- Tumba 7:178
- Tumba 7:233

Här följer en sammanfattning av de yttranden som har kommit in. Originalen finns tillgängliga på plan 7 i kommunhuset. De synpunkter som inkommit genom inskickade yttranden stämmer i hög grad överens med varandra. För att göra det här dokumentet mer lättläst genom att undvika upprepningar, redovisas inte varje yttrande för sig vilket är det normala. Istället redovisas varje synpunkt för sig med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar.

Kostnaderna är orimligt dyra

Tumba 7:14

Gatukostnaderna är orimligt höga och alla som bor i Skårdal protesterar mot kostnaderna. Ni svarar att det bara handlar om cirka 133.000 kronor för befintliga fatigheter. Till detta kommer också VA-avgifter med minst lika mycket. Sedan tillkommer ytterligare kostnader för schaktning av väg till bostad m.m. Sammanslaget så blir det en billig lösning på minst 450.000 till 500.000 kronor.

Kommunen har frånskrivit sig rätten att ta ut gatukostnader

Tumba 7:14, Tumba 7:177, Tumba 7:233, Tumba 7:31, Tumba 7:32, Tumba 7:36

1992 skrev kommunen under ett avtal med Vreta gårds vägförening om att överta vägmärken för Vretarna och Skårdal. I avtalet framgår att kommunen inte ska ta ut vägstnader för vägen. Den föreslagna gatukostnadsutredningen bryter mot detta avtal.

Kommentar:

I avtalet fransäger sig kommunen att ta ut gatukostnad för de vägar som är planlagda. Eftersom det inte finns en detaljplan för Skårdal så gäller inte den delen av avtalet för de vägsträckor som berörs av detaljplanen.

Fastighetsägarna ska inte betala eftersom de inte har något behov av vägförbättringar

Tumba 7:14, Tumba 7:177, Tumba 7:233, Tumba 7:31, Tumba 7:32 och Tumba 7:36

Flera fastighetsägare upplever inte att de har något behov av den föreslagna vägupprustningen. De citerar PBL 1987 som reglerar att en vägavgift får endast bekosta åtgärder som motsvarar ett områdets behov och att kommunen ska föreslå en skälig och rättvis grund till fördelning av eventuella kostnader. Fastighetsägarna anser inte att den föreslagna modellen uppfyller dessa krav.

Fastighetsägarna för Tumba 7:233 och Tumba 7:36 tar ett exempel på hur utredningen inte stämmer med PBL 1987. Till fastigheterna finns redan en asfalterad väg fram till sin infart, därför anser ägarna att de inte har något behov av vägombbyggnaden.

Ägaren till Tumba 7:36 hänvisar till ett stycke ur boken Markexploatering, juridik (Karlbo, 2007). På sidan 87 framgår att återasfaltera en redan asfalterad väg är att betrakta som en normal underhållsåtgärd och får därmed inte bekostad genom gatukostnadsavgift.

Gång- och cykelvägen är till för att allmänheten ska komma åt sjö och natur. Därför ska kommunen bekosta gång- och cykelvägen till 100%, i den föreslagna gatukostnadsutredningen betalar kommunen endast 50% av kostnaden.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en rättvis grund till fördelningen är att de lotter som redan är bebyggda med bostadshus debiteras med en halv andel medan de lotter som inte är bebyggda debiteras med en hel andel.

För att detaljplanen ska medge användningen bostad och utöka byggrätten behöver vägens standard höjas. Förutom att asfalt anläggs ska komma även siktlinjerna att förbättras, vägkroppen kommer att bytas ut. När vägen är klar så kommer kurvor och korsningar att bli säkrare och dagvattenavrinningen kommer även att bli bättre. Utbyggnaden av vägen skapar även förutsättningar att bygga ut vatten- och avloppsnätet i området.

Den planerade gång- och cykelbanan innebär att allmänheten får en ökad tillgång till Aspenstigen. Men banan innebär även att Skårdalsborna får en ökad tillgänglighet till närliggande målpunkter. Därför har kostnaden för gång- och cykelbanan fördelats jämt mellan fastighetsägarna i Skårdal och Botkyrka kommun, enligt gatukostnadsutredningen.

Upprustningsbehovet beror på att kommunen inte har skött underhållet av vägen och därför borde kommunen betala gatukostnaden

Tumba 7:14, Tumba 7:177, Tumba 7:32 och Tumba 7:36

Om skälet att rusta upp vägen är att vägstandarden är låg så borde kommunen betala upprustningen, eftersom kommunens skötsel är orsaken till den låga standarden. Sedan kommunen tog över vägarna från Vreta gårds vägförening är det först de senaste tre åren vägen har fyllts ut och vägen har då hyvlats av, en till två gånger varje år. Detta har dock inneburit att grus har hyvlats ner dikena.

Skälet till upprustningen av vägen är att sänka den kommunala driftsbudgeten. Därför borde upprustningen bekostas som en nödvändig del i det normala vägunderhållet.

Kommentar:

Syftet med upprustningen är att höja trafiksäkerheten och öka framkomligheten på vägarna. En positiv konsekvens av standardhöjningen är att kostnaden för vägens underhåll kommer att sjunka.

Kommunen tjänar pengar på upprustningen och ska därför betala för den

Tumba 7:14, Tumba 7:32 och Tumba 7:36

Kommunen står för 69 procent av nyexploateringen. En skälig och rättvis grund är att den som driver exploateringen också tar kostnaden för exploateringen. Istället använder kommunen sitt planmonopol för att lägga kostnaden på fastighetsägarna.

Ett argument som har framhållits är att upprustningen behöver genomföras för att klara en ökad trafikmängd som förtätningen av Skårdal medför. Men eftersom de områdena där förtätningen sker ägs av kommunen bör kommunen betala vägkostnaden.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en rättvis grund till fördelningen är att de lotter som redan är bebyggda debiteras med en halv andel medan de lotter som inte är bebyggda debiteras med en hel andel.

2011-07-11

Även om ingen nyexploatering hade tillkommit så hade vägarna varken varit dimensionerade eller tillräckligt uppbyggda för att klara av den belastning som de befintliga hushållen hade medfört, om hushållen vore bebodda året runt.

Fastighetsägarna har redan betalat för vägen och ska därför inte behöva göra det igen

Tumba 7:14

Enligt kommunalstadgarna får fastighetsägare endast beläggas med vägavgift en gång. Eftersom fastigheterna i området själva har bekostat vägen så har de redan belagts med vägavgift.

Kommentar:

Gatukostnadsavgiften syftar till att betala en gata som håller tillräcklig standard för att fungera som lokalgata. Fastighetsägarna i Skårdal har inte tidigare debiterats med en sådan avgift.

Kan inlösen av mark betalas genom gatuavgift?

Tumba 7:14

Ägaren till Tumba 7:14 undrar om det är lagligt att kommunen ska finansiera inlösen för mark från privata fastigheter genom gatukostnadsavgifter. Avgiften borde inte täcka inlösen av mark. Om kommunen behöver köpa mark så får kommunen betala för marken.

Kommentar:

Kommunen får ta ut avgifter för att förbättra vägar enligt PBL (1987), 6 kap, 31§. Enligt lagkommentaren till den paragrafen så kan inlösen av mark för att förbättra vägen bekostas genom avgifterna.

Varför ska vi betala två halva andelar?

Tumba 7:36

Varför ska vår fastighet få två halva andelar när vi inte får någon ny byggrätt?

Kommentar:

Tumba 7:36 ska debiteras med två halva andelar eftersom det finns två befintliga bostadshus inom fastigheten. Därmed har fastigheten två befintliga byggrätter enligt detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN