

SIDGRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLHÖRANDE GATUKOSTNADSUTREDNING
FÖR

Fasanvägen etapp 13

Fastigheterna Trinntorp 1:1 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
OM GATUKOSTNADEN.....	4
Syfte med gatukostnadsutredningen	4
OM GRANSKNINGEN.....	4
Sammanfattning.....	4
Så här har granskningen gått till	4
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande	4
Ändringar i gatukostnadsutredningen efter granskningen.....	5
Synpunkter på gatukostnadsutredningen som inte är tillgodosedda	5
Lista över yttranden	5
GENERELLA SYNUNKTER OCH SVAR	7
1. Synpunkt: Kommunen borde inte ta ut gatukostnader	7
2. Synpunkt: Gatukostnaderna är för höga. Vi vill återropa jämningsregeln i PBL 6:33 pga oskäligt höga kostnader.....	7
3. Varför är gatukostnaderna högre än i tidigare etapper?.....	7
4. Misskalkyleringar och fördyrningar i tidigare etapper ska inte finansieras av efterkommande etapper, utan bör bäras av kommunen och bekostas av skattsedeln.	7
5. Synpunkt: Vägarna är för påkostade – mer borde vara överstandard och bekostas av kommunen	8
6. Synpunkt: Breviksvägen används av många som inte bor i området – denna kostnad borde inte belasta fastighetsägarna inom Fasanvägen etapp 13.....	8
7. Synpunkt: Varför har procentandelen markinlösenkostnad som fördelas ut på fastighetsägarna ökat?	8
8. Synpunkt: Varför ska området bli uppdaterat till året-runt standard, något som upplevs av oss boende som en överstandard och som ej är öppet för diskussion, kompromiss eller upphävande.	9
9. Synpunkt: Vi som har fritidshus vill inte betala gatukostnad för permanentus. Kan vi få uppskov med kostnaden?	9
10. Synpunkt: Det är för mycket markinlösen	10
11. Synpunkt: Hörntomter påverkas mer än andra fastigheter av markinlösen.....	10
12. Synpunkt: Kommunen borde bekosta markinlösen. Kostnaden för markinlösen borde inte vara en del av gatukostnaden, det är att kringgå expropriationslagen	10
13. Synpunkt: Presentera rättsfall och lagregler ytterligare.....	10
14. Synpunkt: Hur är gatukostnaden beräknad, vilka delar ingår.....	11
15. Synpunkt: Kostnader på 20 miljoner för konsulter är inget som fastighetsägarna ska bekosta	11
16. Synpunkt: Om man enbart skulle lägga VA i gatan, vad skulle den kostnaden bli? Den kostnaden ska läggas som en VA-kostnad. Vill se specificerade kostnader där kostnaden för VA-schakten framgår. Har ni redan räknat bort den i anläggningskostnaden? Väldigt otydligt formulerat. I de administrativa kostnaderna	

nämns utredningar och undersökningar. Skulle vilja att dessa redovisas så att vi på ett tydligt sett kan se att ni inte inkluderat kostnader som är underlag för detaljplanen.....	11
17. Synpunkt: Är kostnader för flytt av el- och fiberkablar med i gatukostnadsutredningen? Tar nätägarna inga kostnader? Kommer luftledningarna grävas ned?	12
18. Synpunkt: Är gatukostnaden avtalad till fast pris eller är den tillåten att sväva iväg med ökande byggkostnader?	12
19. Synpunkt: Avvakta med verkställande av detaljplanen Fasanvägen etapp 13 på grund av inflation och skenande byggkostnader tills inflationen avtar till en mer normal nivå.	12
20. Synpunkt: När ska gatukostnaden betalas.....	12
21. Synpunkt: Området förstörs av stor exploatering och breda diken.	13
22. Synpunkt: Det är inte rimligt att lägga kostnader för miljöförbättringar på individen.....	13
23. Synpunkt: Gångvägarna bör tas bort helt och vägarna göras smalare.	13
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	14
Privatpersoner	14

OM GATUKOSTNADEN

Syfte med gatukostnadsutredningen

Parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. Den redogör för vilka kostnader som ingår i gatukostnaden, hur kostnaderna har räknats fram och hur de ska fördelas mellan berörda fastighetsägare.

I gatukostnadsutredningen beslutar kommunen om:

- Fördelningsområde - avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnad ska ske
- Kostnadsunderlag – beräknade kostnader för att anlägga eller förbättra allmän plats
- Fördelningsgrund – hur fördelningen av kostnadsunderlaget ska ske.

Kostnader för gatuombyggnad kommer att beräknas på liknande sätt även i kommande etapper.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 1 mars – 10 april 2023. Under granskningsperioden inkom 39 yttranden.

Synpunkterna avser främst att kommunen inte borde ta ut gatukostnader, att gatukostnaderna är för höga, att gatukostnaderna är högre än i tidigare etapper, att kostnad för markinlösen ingår som en del i gatukostnaden, att markinlösen är för stor, att gatorna är för breda och för påkostade.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 1 mars – 10 april 2023. Den ordinarie granskningstiden förlängdes eftersom sida 2 av ett yttrande saknades vid granskningens början. Granskningshandlingarna kompletterades den 20 mars med den saknade sidan av yttrandet och granskningstiden förlängdes så att den blev tre veckor från det att granskningshandlingarna var kompletta.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i DN den 1 och 20 mars 2023 och i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 3 och 25 mars 2023.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för projektet och gå vidare för antagande.

Ändringar i gatukostnadsutredningen efter granskningen

- Kostnaden för markinlösen har sänkts då antal kvadratmeter markinlösen har kunnat minskas något
- De administrativa kostnaderna har sänkts till följd av en omfördelning av administrativa kostnader mellan gata och VA
- Ovanstående punkter innebär att kostnaden per andelstal har sänkts
- Redaktionella ändringar.

Synpunkter på gatukostnadsutredningen som inte är tillgodosedda

Nedanstående synpunkter på gatukostnadsutredningen har kommunen inte för avsikt att gå till mötes:

- Att kommunen inte ska ta ut gatukostnader
- Att gatukostnaden är för hög
- Att kostnaden är högre än i tidigare etapper
- Att kostnad för markinlösen inte ska ingå i gatukostnaden
- Jämkningsregel i PBL 6:33 på grund av oskäligt höga kostnader ska träda in
- Ytterligare del av gatukostnaden eller hela borde skattefinansieras
- Det är för mycket markinlösen
- Gatorna är för breda och för påkostade, ha kvar befintliga gatubredder
- Avvakta med verkställande av detaljplanen på grund av inflation och skenande byggkostnader
- Dialog om standard för permanentboende (besvaras i detaljplanens granskningsutlåtande)
- Det är orimligt att lägga kostnader för miljöförbättringar på berörda fastighetsägare (besvaras i detaljplanens granskningsutlåtande)
- Ta bort gångbanor och gör vägarna smalare.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden från privatpersoner	Datum	Synpunkt
1. Yttrande (handling nr 29)	2023-03-16	Synpunkter
2. Yttrande (handling nr 40)	2023-03-17	Synpunkter
3. Yttrande (handling nr 42)	2023-03-19	Synpunkt
4. Yttrande (handling nr 43)	2023-03-21	Synpunkter
5. Yttrande (handling nr 46)	2023-03-20	Synpunkter
6. Yttrande (handling nr 48)	2023-03-21	Synpunkter
7. Yttrande (handling nr 49)	2023-03-21	Synpunkter
8. Yttrande (handling nr 50)	2023-03-21	Synpunkter
9. Yttrande (handling nr 51)	2023-03-21	Synpunkter
10. Yttrande (handling nr 52)	2023-02-21	Synpunkter

11. Yttrande (handling nr 53)	2023-03-21	Synpunkter
12. Yttrande (handling nr 54)	2023-03-21	Synpunkter
13. Yttrande (handling nr 55)	2023-03-21	Synpunkter
14. Yttrande (handling nr 56)	2023-03-21	Synpunkter
15. Yttrande (handling nr 57)	2023-03-21	Synpunkter
16. Yttrande (handling nr 58)	2023-03-22	Synpunkter
17. Yttrande (handling nr 59)	2023-03-22	Synpunkter
18. Yttrande (handling nr 60)	2023-03-22	Synpunkter
19. Yttrande (handling nr 61)	2023-03-22	Synpunkter
20. Yttrande (handling nr 62)	2023-03-22	Synpunkter
21. Yttrande (handling nr 63)	2023-03-22	Synpunkter
22. Yttrande (handling nr 64)	2023-03-22	Synpunkter
23. Yttrande (handling nr 65)	2023-03-22	Synpunkter
24. Yttrande (handling nr 66)	2023-03-22	Synpunkter
25. Yttrande (handling nr 67)	2023-03-22	Synpunkter
26. Yttrande (handling nr 68)	2023-03-22	Synpunkter
27. Yttrande (handling nr 69)	2023-03-22	Synpunkter
28. Yttrande (handling nr 70)	2023-03-22	Synpunkter
29. Yttrande (handling nr 71)	2023-03-21	Synpunkter
30. Yttrande (handling nr 72)	2023-03-21	Synpunkter
31. Yttrande (handling nr 73)	2023-03-30	Synpunkter
32. Yttrande (handling nr 78)	2023-04-09	Synpunkter
33. Yttrande (handling nr 79)	2023-04-10	Synpunkter
34. Yttrande (handling nr 80)	2023-04-10	Synpunkter
35. Yttrande (handling nr 81)	2023-04-10	Synpunkter
36. Yttrande (handling nr 82)	2023-04-10	Synpunkter
37. Yttrande (handling nr 83)	2023-04-10	Synpunkter
38. Yttrande (handling nr 84)	2023-04-10	Synpunkter
39. Yttrande (handling nr 85)	2023-04-10	Synpunkter

GENERELLA SYNPUNKTER OCH SVAR

1. Synpunkt: Kommunen borde inte ta ut gatukostnader

Svar: Att ta ut gatukostnader är ett beslut som kommunens politiker har tagit med stöd av plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) från och med 6 kap. 24 §. Gatukostnad tas ut för att bygga ut gator till en viss standard i samband med detaljplaneläggning för permanentboende i området. Enligt kommunens gatukostnadspolicy ska kostnaden för gatan betalas av de som använder den mest, det vill säga fastighetsägarna i området. Fastighetsägarna inom området kompenseras för gatukostnaden, genom att detaljplanen medger ökade byggrätter.

Synpunkten tillgodoses inte, finansieringen av gatuutbyggnaden ska bekostas av fastighetsägarna förutom avseende de delar som anser överstandard som bekostas av skattemedel.

2. Synpunkt: Gatukostnaderna är för höga. Vi vill åberopa jämningsregeln i PBL 6:33 pga oskäligt höga kostnader

Svar: Det är både komplext och kostsamt att bygga gator. Kommunen anser inte att kostnaderna är oskäligt höga. Det är de beräknade kostnaderna som ligger till grund för gatukostnaden. Om den faktiska kostnaden skulle bli lägre så är det den lägre kostnaden som debiteras. För kostnader som uppstår på grund av överstandard används jämningsregeln, se svar om överstandard nedan. Synpunkten tillgodoses inte.

3. Varför är gatukostnaderna högre än i tidigare etapper?

Svar: Beräkning av gatukostnad görs för det aktuella fördelningsområdet med kunskap från tidigare etapper. Vissa gator inom etappen är mindre kostnadskrävande att bygga ut än andra. Gatukostnaden beräknas utifrån hela fördelningsområdet och inte för en enskild gata.

Att kostnaderna är högre än de varit i tidigare etapper beror främst på att:

- *Kostnader för arbete och material har ökat*
- *Det råder olika markförutsättningar inom olika områden. Inom Fasanvägen etapp 13 finns mer berg och markföroreningar som behöver hanteras än i tidigare etapper*
- *Det genomsnittliga gatuområdet behöver vara något bredare än inom tidigare etapper, eftersom det nu ställs högre krav på hantering av dagvatten- och skyfall samt trafiksäkerhet. Av hänsyn till områdets karaktär och kuperade terräng har gatubredderna dock planerats smalare än rekommendationen*

Varje detaljplan utformas utifrån de förutsättningar som gäller vid dess framtagande.

4. Misskalkyleringar och fördyringar i tidigare etapper ska inte finansieras av efterkommande etapper, utan bör bäras av kommunen och bekostas av skattsedeln.

Svar: Gatukostnaden för Fasanvägen etapp 13 avser endast kostnader inom denna etapp. Eventuella misskalkyleringar och fördyringar i tidigare etapper finansieras med skattemedel.

5. Synpunkt: Vägarna är för påkostade – mer borde vara överstandard och bekostas av kommunen

Svar: Inom området har antalet åretruntboende ökat. Befintliga vägar är av typisk lantlig karaktär och är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden som permanentboende innebär. Det saknas gång- och cykelbanor och gatubelysning i området. När kommunen i samband med detaljplaneläggning i området tar över ansvaret som väghållare ska gatorna byggas om för att hålla en viss standard. Kommunen som väghållare behöver planera långsiktigt. Gatorna planeras för ökad trafiksäkerhet och för diken som ska uppfylla dagens krav på hantering av dagvatten.

För allmänna anläggningar med överstandard görs en jämkning av betalningsskyldigheten, enligt PBL 6 kap. 33 §. Denna innebär att merkostnaden som uppstår för allmänna anläggningar, på grund av att de tjänar fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet inklusive kostnader för markinlösen för dessa, inte ska belasta fastighetsägarna som ingår i fördelningsområdet. Merkostnaden finansieras istället via skattekollektivet vilket redovisas i gatukostnadsutredningen.

I gatukostnaden ingår kostnaden för lokalgata med belysning och dike. Lokalgata med målpunkt planeras enligt rekommendationen 4,4 meters körbana, vilket inte är överstandard. Områdets kuperade terräng och karaktär har medfört att vissa lokalgator görs smalare än 4,4 meter. Bredder och funktioner därutöver, såsom gångbana, gång- och cykelbana och den utökade gatubredden som krävs för bland annat huvudgata med buss i linjetrafik, är överstandard och bekostas av skattemedel.

Synpunkten att gatorna är för påkostade, att mer borde vara överstandard och bekostas av kommunen tillgodoses inte.

6. Synpunkt: Breviksvägen används av många som inte bor i området – denna kostnad borde inte belasta fastighetsägarna inom Fasanvägen etapp 13.

Svar: Breviksvägen tjänar fler än fastighetsägarna inom planområdet och bedöms därmed ha överstandard. Den används för genomfart och för bussar i linjetrafik samt har en gång- och cykelbana. Betalningsskyldigheten jämkas därför vilket innebär att 53 % av Breviksvägens totala anläggningskostnad bekostas med skattemedel (bela gång- och cykelbanan och 43 % av gatan).

Synpunkten om att fördela ytterligare del av kostnaderna på kommunen, det vill säga skattekollektivet, tillgodoses inte.

7. Synpunkt: Varför har procentandelen markinlösenkostnad som fördelas ut på fastighetsägarna ökat?

Svar: I samrådsbehandlingen räknades samtliga markinlösenkostnader schablonmässigt bort från de fördelningsbara kostnaderna för de gator som skulle få gångbana. Detta eftersom gångbana är överstandard och ska bekostas av kommunen. Inför granskningen uppdaterades underlaget och istället för att använda ovanstående schablon beräknades hur stor markinlösenkostnaden skulle bli i fall gångbana anlades respektive inte anlades. Om gångbana inte hade anlagts hade markinlösen ändå behövt göras för breddning av körbana och dike. Många av tomtanläggningarna, exempelvis häckar och staket, hade behövt tas bort även i det fall att gångbana inte anlades eftersom de främst är placerade i närheten av vägområdet. Den del av markinlösenkostnaden som avser breddning för körbana och dike ska vara fördelningsbar kostnad. Detta är orsaken till att den fördelningsbara andelen av kostnaden för markinlösen ökade mellan samråd och granskning. Kostnad för markinlösen som behövs för den extra bredden för gångbana bekostas av skattemedel.

8. Synpunkt: Varför ska området bli uppdaterat till året-runt standard, något som upplevs av oss boende som en överstandard och som ej är öppet för diskussion, kompromiss eller upphävande.

Svar: Orsaken till utbyggnaden av VA och gata är att fastighetsägarna har bosatt sig permanent inom detta område som är anlagt för fritidsboende. Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska området anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram. Enligt Tyresö 2035, översiktsplan för Tyresö kommun (antogs 2017) och Strategi för östra Tyresö (2018) ska utbyggnaden av kommunalt VA och gator fortsätta enligt inriktningsbeslutet. Gatorna ska ges en utformning som är trevlig, trygg och säker för alla trafikanter.

De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service. För största delen av planområdet har det sedan tidigare antagits en detaljplan som gav en byggrätt på 105 kvadratmeter till följd av beslutet att bygga ut VA och gator. Föreslagen detaljplan inom Fasanvägen etapp 13 är ett fullföljande av dessa tidigare beslut.

I och med permanentboende trafikeras gatorna dagligen. När området anlades trafikerades gatorna främst under sommartid. När kommunen tar över gatorna som väghållare ska en viss standard på gatorna hållas, vilken ska fungera under lång tid framöver. Kompensationen för gatukostnaden är den ökade byggrätten som tillfaller fastigheten. Detta oavsett om den nyttjas nu eller längre fram i tiden. Synpunkten om att inte bygga ut området med VA och gata tillgodoses inte.

Kommunen bemöter de yttranden som avser liknande frågeställningar i de generella svaren, vilket gör att de kan uppfattas som standardsvar. Där det är möjligt uppdateras detaljplanen utifrån inkomna synpunkter. Kommunen behöver göra avvägningar mellan både enskilda och allmänna intressen, planera för framtida behov och förhålla sig till tidigare kommunala beslut. Ovanstående kan vara orsaken till att det upplevs som att kommunen inte är öppna för diskussion, kompromiss eller upphävande av vissa frågor.

9. Synpunkt: Vi som har fritidshus vill inte betala gatukostnad för permanenthus. Kan vi få uppskov med kostnaden?

Svar: När kommunen tar över gatorna som väghållare behöver en viss standard på gatorna hållas, vilken ska fungera under lång tid framöver. Gatorna anläggs även för kommande fastighetsägare. Alla fastigheter ges en byggrätt genom detaljplanen, oavsett om den nyttjas nu eller inte och därför omfattas även fritidshusbebyggelse av gatukostnad.

Befintliga fastighetsägare, som inte nyttjar byggrätten eller styckar av sin fastighet kan ansöka om anstånd (uppskov) med betalningen av gatukostnaden. Detta kan göras när fakturan för gatukostnaden har skickats ut. Varje anståndsansökan prövas enskilt. Om anstånd beviljas så betalas endast räntan under den tid anståndet varar. Anståndet upphör då något av nedanstående inträffar:

- Fastigheten byter ägare
- Bygglov beviljas
- Avstyckning beviljas.

Anstånd kan inte överlåtas.

10. Synpunkt: Det är för mycket markinlösen

Svar: Utgångspunkten är att så lite mark som möjligt ska lösas in. Gatuområdet behöver breddas eftersom kommunen tar över ansvaret som vägghållare. Gatorna ska då byggas för att hålla en viss standard. Gatuområdet ska inrymma bland annat körbana, dike, slänter, gatubelysning samt eventuella gång- och cykelbanor. Hela gatuområdet behöver inrymmas inom allmän platsmark, förutom för vissa slänter där det istället bildas servitut inom kvartersmark. Detta är orsaken till att markinlösen behövs. Synpunkten att det är för mycket markinlösen tillgodoses inte.

11. Synpunkt: Hörntomter påverkas mer än andra fastigheter av markinlösen

Svar: Utgångspunkten är att så lite mark som möjligt ska lösas in. Vissa fastigheter drabbas av mer markinlösen än andra, bland annat beroende av antal meter fastighetsgräns mot gata.

12. Synpunkt: Kommunen borde bekosta markinlösen. Kostnaden för markinlösen borde inte vara en del av gatukostnaden, det är att kringgå expropriationslagen

Svar: Kommunen betalar ersättning för markinlösen och för de tomtanläggningar (t ex träd och staket) som står inom inlöst del av fastighet till berörda fastighetsägare. Ersättning betalas enligt expropriationslagens ersättningsregler. Det är fastighetens marknadsvärdeminskning på grund av markinlösen som ersätts för respektive berörd fastighet. Tomtanläggningar värderas utifrån Lantmäteriets tomtanläggningsmetod. Tomtanläggningar som är belägna utanför fastighetsgräns ersätts inte. Markinlösen görs genom en lantmäteriförrättning när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ersättningen betalas ut i samband med detta.

Gatukostnader tas ut i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Detta är ett beslut som kommunens politiker har tagit med stöd av PBL 6 kap. 24 § f. I kommunens beslutade gatukostnadspolicy framgår att kostnad för markinlösen ingår som en del i kostnadsunderlaget för gatukostnaden. Kostnad för markinlösen som beror på överstandard bekostas däremot med skattemedel. Gatukostnadspolicyn har tillämpats även i tidigare förnyelseområden och kommunen har inte för avsikt att ändra på vad som ingår i gatukostnaden.

Gatukostnaden debiteras när hela gatuområdet inom planområdet är färdigutbyggt och omfattar samtliga fastighetsägare, oberoende av om fastighetsägarna har berörts av och fått ersättning för markinlösen eller inte. Gatukostnadsdebiteringen sker vanligtvis cirka två till tre år efter det att ersättningen för markinlösen har betalats ut.

Synpunkt om att markinlösenkostnad inte ska ingå i gatukostnaden tillgodoses inte.

13. Synpunkt: Presentera rättsfall och lagregler ytterligare

Svar: Gatukostnaden, som tas ut för att finansiera utbyggnaden av gatorna i området, tas ut i enlighet med PBL kapitel 6 från och med 24 §. Utifrån PBL 6:24 har kommunen tagit fram sin gatukostnadspolicy som är beslutad och följs. Utdrag ur kommunens gatukostnadspolicy:

”Med stöd av PBL 6 kap 24 § beslutar kommunen i gatukostnadsutredningen:

- *Fördelningsområde - avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnad ska ske*
- *Kostnadsunderlag – beräknade kostnader för åtgärder för att anlägga eller förbättra allmän plats*
- *Fördelningsgrund – hur fördelningen av kostnadsunderlaget ska ske”.*

Fastighetsägare som drabbas av markinlösen ersätts för inlöst mark utifrån expropriationslagens regler.

I kommunens gatukostnadspolicy har preciserats att kostnad för markinlösen för gatuområdet ingår i gatukostnaden.

14. Synpunkt: Hur är gatukostnaden beräknad, vilka delar ingår

Svar: Gatukostnaden utgår från beräknade kostnader avseende anläggningskostnad, administrativa kostnader och markinlösenkostnader. I dessa ingår:

- *Anläggningskostnad – Den beräknade entreprenadkostnaden för iordningställande av anläggningar inom allmän plats (gata)*
- *Administrativa kostnader – Kostnader för projektledning, projektering för gata, dagvattenhantering och belysning, utredningar för gatukostnad och geoteknisk utredning för gatan, byggleddning och etableringskostnad m.m.*
- *Markinlösenkostnad – Ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång samt förrättningskostnader.*

För ytterligare information se gatukostnadsutredningen.

15. Synpunkt: Kostnader på 20 miljoner för konsulter är inget som fastighetsägarna ska bekosta

Svar: De administrativa kostnaderna omfattar utredningar, projektledning, projektering, byggleddning och etablering. För dessa anlitas specialister, ofta i form av konsulter. De administrativa kostnaderna uppgår totalt till cirka 13,3 miljoner kronor totalt varav cirka 9,6 miljoner kronor är fördelningsbara och ingår i gatukostnaden.

Gatukostnader tas ut i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Gatukostnadspolicyn har tillämpats även i tidigare förnyelseområden och kommunen har inte för avsikt att ändra på vad som ingår i gatukostnaden.

16. Synpunkt: Om man enbart skulle lägga VA i gatan, vad skulle den kostnaden bli? Den kostnaden ska läggas som en VA-kostnad. Vill se specificerade kostnader där kostnaden för VA-schakten framgår. Har ni redan räknat bort den i anläggningskostnaden? Väldigt otydligt formulerat. I de administrativa kostnaderna nämns utredningar och undersökningar. Skulle vilja att dessa redovisas så att vi på ett tydligt sett kan se att ni inte inkluderat kostnader som är underlag för detaljplanen.

Svar: Anläggande av enbart VA är inte ett alternativ inom planområdet. Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) skulle området anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram enligt en viss etappindelning. Enligt Tyresö 2035, översiktsplan för Tyresö kommun (antogs 2017) och Strategi för östra Tyresö (2018) ska utbyggnaden av kommunalt VA och gator fortsätta enligt inriktningsbeslutet. Gatorna ska ges en utformning som är trevlig, trygg och säker för alla trafikanter.

De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustande vägar med kommunalt huvudmannskap och en utvecklad service.

Om endast gata eller endast VA byggdes ut skulle kostnaden för respektive del bli betydligt högre än vad respektive del kostar när de anläggs samtidigt. När utbyggnad av VA och gata anläggs samtidigt uppstår stora samordningsvinster.

I den beräknade gatukostnaden har en schablon för VA schaktkostnad använts, då den faktiska kostnaden inte finns ännu. Schablonkostnaden om cirka 6,6 miljoner kronor har redan dragits av ifrån anläggningskostnaden, eftersom gata och VA ska bekosta sina respektive kostnader.

De utredningar som ingår i gatukostnaden är gatukostnadsutredning inklusive kalkyl och del av geoteknisk- och miljöteknisk utredning för vägområdet.

Synpunkten att enbart anlägga VA tillgodoses inte.

17. Synpunkt: Är kostnader för flytt av el- och fiberkablar med i gatukostnadsutredningen? Tar nätägarna inga kostnader? Kommer luftledningarna grävas ned?

Kostnader för flytt av el- och fiberkablar är inte med i gatukostnadsutredningen.

Kommunen jobbar för att luftledningar ska grävas ned. När detaljplanen vunnit laga kraft tecknas ett samverkansavtal mellan kommunen och ledningsägarna som ger möjligheter till samschakt och delning av kostnader. De kostnader som faller på kommunen kommer skattefinansieras.

18. Synpunkt: Är gatukostnaden avtalad till fast pris eller är den tillåten att sväva iväg med ökande byggkostnader?

Svar: Gatukostnaden fastställs vid gatukostnadsutredningens antagande utifrån beräknade kostnader. Beloppet som fastställs i gatukostnadsutredningen är därmed fast men räknas upp med index vid färdigställandet av gatorna, för att erbjuda kostnadsläget vid färdigställandetidpunkten. Om de faktiska kostnaderna skulle bli lägre än de beräknade så är det de lägre faktiska kostnaderna som kommer att debiteras istället för de beräknade kostnaderna.

19. Synpunkt: Avvakta med verkställande av detaljplanen Fasanvägen etapp 13 på grund av inflation och skenande byggkostnader tills inflationen avtar till en mer normal nivå.

Svar: Orsaken till planläggning är bland annat behovet av kommunalt vatten och avlopp i området. Kommunen kommer att anlägga detta snarast möjligt. Hur kostnadsutvecklingen kommer se ut framöver går inte att förutse och det är inte rimligt att vänta med anläggandet av detta skäl. Synpunkten tillgodoses inte.

20. Synpunkt: När ska gatukostnaden betalas

Svar: Gatukostnaden debiteras när hela gatuområdet inom Fasanvägen etapp 13 är färdigutbyggt. Om gatukostnaden blir för betungande kan fastighetsägaren ansöka om anstånd med betalningen hos kommunen. Ansökan om anstånd kan göras först när fakturan har skickats från kommunen. Varje ansökan prövas enskilt. Om anstånd beviljas så betalas endast räntan under den tid anståndet varar.

Anstånd upphör då något av följande inträffar:

- Fastigheten byter ägare
- Avstyckning beviljas
- Bygglov beviljas.

Anstånd kan inte överlätas.

21. Synpunkt: Området förstörs av stor exploatering och breda diken.

***Svar:** Befintliga gator i området är anlagda för att klara behovet för ett fritidsboende. Under årens lopp har fler fastighetsägare bosatt sig permanent i området. Kommunen har beslutat att bejaka områdets omvandling från fritidsbhusområde till område för permanentboende. Området får genom detta en annan karaktär än när det var övervägande fritidsbhus som beboddes framförallt på sommarhalvåret. När kommunen tar över gatorna som väghållare ska en viss standard på gatorna hållas, vilken ska fungera under lång tid framöver. Samtidigt ska diken uppfylla dagens krav på hantering av dagvatten. Detta innebär att träd, häckar och andra tomtanläggningar behöver tas bort inom områden för gatüändamål. Inom kvartersmarken ges en ökad byggrätt för villabebyggelse.*

22. Synpunkt: Det är inte rimligt att lägga kostnader för miljöförbättringar på individen

Inom området har flera valt att bosätta sig permanent, vilket har påverkat miljöbelastningen för omkringliggande vattenområden. Behovet att planlägga och bygga ut kommunalt vatten och avlopp har därför uppstått. Detta för att säkerställa en hållbar lösning för framtiden. Avgifter för VA och detaljplan täcker inte kostnaderna, utan dessa bekostas även med hjälp av skattemedel.

Synpunkten att det är orimligt att lägga kostnader för miljöförbättringar på berörda fastighetsägare blir inte tillgodosedd.

23. Synpunkt: Gångvägarna bör tas bort helt och vägarna göras smalare.

De gator som har bedömts ha målpunkt förses med gångbana för ökad trafiksäkerhet. Bredden på en gångbana ska inte understiga 2,0 meter i enlighet med VGU:s krav (Trafikverket, 2022). Kommunen har valt att följa detta.

När kommunen i samband med detaljplaneläggning för permanentboende i området tar över ansvaret som väghållare ska gatorna byggas om för att hålla en viss standard. Kommunen som väghållare behöver planera långsiktigt. Gatorna planeras för ökad trafiksäkerhet. Rekommenderad gatubredd är minst 5,5 meter, för att fordon ska kunna mötas obehindrat. Områdets kuperade terräng och karaktär har medfört att gatubredderna görs smalare. Gatubredden 4,4 meter medger att två personbilar kan mötas i låg hastighet. Gatubredden 4,2 meter innebär att vid möte mellan två personbilar måste den ena stanna vid möte. För möte med större fordon, såsom lastbil och renhållningsfordon, krävs att mötesplats nyttjas. Ännu smalare gator är inte aktuellt.

Synpunkten om att ta bort gångbanor och göra vägarna smalare blir inte tillgodosedd.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Privatpersoner

1. Yttrande (handling nr 29)

Jag skickade in ett yttrande bestående av 3 punkter under samrådsperioden. Den tredje punkten finns inte med i någon av samrådsredogörelserna som publicerades på kommunens hemsida den 1 mars 2023. Punkten lød:

"Gatukostnadsutredningen föreslår att stor del av kommunens kostnad för markintösen ska ingå i det som ska fördelas på oss fastighetsägare. Det innebär i praktiken att vi inte skulle få full ersättning för marken som löses in. Principerna för ersättning är reglerade i expropriationslagen (1972:719). Om kommunen först ger oss den ersättning vi är berättigade till, för att sedan ta tillbaka stora delar (41%) av den genom att låta markintösenkostnad ingå i gatukostnadsunderlaget kringgår kommunen bestämmelserna i expropriationslagen. Det utgör ett sätt för kommunen att tillskansa sig mark utan att

VÄND →

betala för den. # sid 2(2)

Jag yrkar på att markintösen kostnaden inte till någon del ska fördelas på fastighetsägarna. "

I det nya förslaget har den del av intösenkostnaden som är tänkt att fördelas på fastighetsägarna ökat från tidigare 41% till drygt 76%. I kommunens svar på närbestämda synpunkter hänvisas till Plan och bygglagen (2010:900) 6 kap, 24 § samt till kommunens gatukostnadspolicy. Plan och bygglagen specificerar inte vilka kostnader som får, resp. inte får ingå i underlaget för de kostnader som ska fördelas, men det är knappast lagstiftarens mening att möjliggöra ett åsidosättande av expropriationslagen. Enligt Plan och bygglagen ska kostnader fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen kommer ju efter intösen att äga marken. Även om det kostar pengar för kommunen att köpa (lösa in) den så är det inte skäligt att fördela den kostnaden på fastighetsägarna, dvs. ta tillbaka den ersättning som fastighetsägarna fått!

Jag yrkar fortfarande på att markintösen kostnaden inte till någon del ska fördelas på fastighetsägarna.

Svar: Se generellt svar nr 12.

2. Yttrande (handling nr 40)

Som sommarboende har vi inte behov av varken ny väg eller trottoar. Anser inte att vi, både sommarboende och permanentboende i sommarstugor, skall betala vägkostnadsavgift för de nya lägenheter som planeras att byggas vid Breviks skola och Trinntorpsbadet. Det skall lägenhetsinnehavarna göra. Vi behöver inte denna väg. Det vi skulle kunna behöva är mötesplatser för bil längs Rödhakevägen och eventuellt enkelriktat. Trafik- Östra Tyresö Förfärligt att planera förtätning och att bygga lägenheter i naturskönt skärgårdsområde. Detta är en förstöring av området dit många flyttat för att få lugn och ro och fin natur kring sitt boende. Tänk också på alla skalbaggar och svampar som inte överlever. Se avhandlingen från biologerna. Inventering av skyddsvärda träd Hur rent praktiskt är detta tänkt att tas om hand? Det går inte att identifiera på bilderna vilket träd det gäller i en skog. Skall ni märka upp alla träd? Låt oss tomtägare få bestämma över våra grödor själva! VA- Försök ge ett mer informerande svar om vad VA kostnaden blir. Ge några exempel för 2023.

Svar: *Se generellt svar nr 8, 9 och 23. Gatukostnaden avser endast utbyggnaden inom Fasanvägen etapp 13. Att kommunägd mark avsedd för framtida samhällsfunktion vid Rödhakevägen ingår i fördelningsområdet innebär att även kommunens mark får andelstal och ska betala gatukostnad inom Fasanvägen etapp 13, vilket gör kostnaden per andel lägre.*

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Under 2023 var VA-anläggningsavgiften för en (1) anslutning cirka 250 000 kr för en fastighet om cirka 2000 kvm. Om ytterligare enhet ska anslutas tillkommer det cirka 46 000 kr för respektive enhet. För ytterligare information går det att vända sig direkt till kommunens VA-enhet.

För övriga svar hänvisas till detaljplanens granskningsutlåtande.

3. Yttrande (handling nr 42)

Vi uppfattar att vi som fastighetsägare blir kontaktade av kommunen för värdering enligt Lantmäteriets tomtanläggningsmetod vad gäller ersättning för markinlösen, markreservering, växter och anläggningar. Har vi uppfattat detta korrekt?

Svar: *Det stämmer. Efter detaljplanens antagande påbörjar kommunen värdering av mark och tomtanläggningar för de markområden som är berörda av markinlösen och släntintrång. När detta är klart kommer berörda fastighetsägare att bli kontaktade av kommunen för att skriva en överenskommelse om markinlösen och släntintrång.*

4. Yttrande (handling nr 43)

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen.

Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva.

Hörntomter påverkas negativt då det är en stor del som tas i anspråk, oproportionerligt mycket.

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns.

Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Hackspettvägen och Nötskrikevägen för att säkerställa att hastigheten hålls.

Vi boende värnar om närområdet och vattendragen här ute, men kommunen måste ta mer ansvar i detta då för stor börda läggs på individen. Detta kan skapa ekonomiska påfrestningar och ett onödigt motstånd mot miljöförbättringar. Om individen ska bekostas, borde kommunen även tillåta individuella lösningar för att minska ev. näringsläckage från gamla avlopp.

Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun må ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk och kemisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5, 6, 11, 12 och 23. För övriga svar se detaljplanens granskningsutlåtande.

5. Yttrande (handling nr 46)

BETECKNINGAR

1. "N1" måste förtydligas. För stort tolkningsutrymme gällande vad som avses att skyddas, vilket kan resultera i rättsosäker och godtycklig bedömning.
2. "Z1 - Markreservat för släntintrång". Detta är otydligt och ett avtalsservitut med ersättning borde upprättas med varje fastighetsägare.

MARKINLÖSEN

1. Detaljplanen vill att vi själva ska bekosta markinlösen. Vi vill ha full ersättning för den mark vi äger.
2. Hörntomter påverkas negativt då det är en stor del som tas i anspråk, oproportionerligt mycket.

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

1. Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som

inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

2. Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör tas bort helt då behovet inte finns.

3. Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerställa att hastigheten hålls.

MILJÖ OCH ANSVAR

1. Vi boende värnar om närområdet och vattendragen här ute, men kommunen måste ta mer ansvar i detta då för stor börda läggs på individen. Detta kan skapa ekonomiska påfrestningar och ett onödigt motstånd mot miljöförbättringar. Om individen ska bekosta så borde kommunen även tillåta individuella lösningar för att minska ev. näringsläckage från gamla avlopp

2. Jag står bakom beslutet att inte godkänna de 34 radhus och ett mindre flerfamiljshus på Rödhakevägen. Detta går emot detaljplanens förslag och önskan att bibehålla en bostadsmiljö med mycket grönområde och stora tomter.

3. Luftburen fiber, hur ska detta hanteras? Det behöver förtydligas i detaljplanen.

4. Generellt är kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun må ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk och kemisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Svar: Se generella svar nr 2, 5, 6, 8, 11, 12, 17 och 23. För frågor om detaljplanen se detaljplanens granskningsutlåtande.

6. Yttrande (handling nr 48)

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Kommunen vill då rent krasst att vi markägare ska betala för vår egen mark (igen) och sedan ge bort den till kommunen. Vi vill behålla den ersättning för vår mark och inte betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, INTE markägarna själva. Etapp 13 ska inte betala för förbättring av Breviksvägen. Detta är en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte ett giltigt skäl. Andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder ändå Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för

rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas helt av kommunen. Kommunen bör inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls. Kostnader på 20 miljoner för konsulter är inget som individen ska bekosta. Detta är ett förarbete för att kommunen ska kunna ha en grund för planering och utformning av detaljplanen. Att all den kostnaden läggs på individen är orimligt. Dessutom har kommunens arbete tagit såpass lång tid att konsultarbetet som ni lutar er mot börjar bli utdaterat. Gatukostnaden för etapp 13 är nästintill 300 000 kr mer än andra etapper i området. Flera etapper som avslutades i närtid betalade runt 150 000 kr per fastighet. Detta är en ökning som inte kan förklaras med ökade omvärldskostnader och tid. Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun måste ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Svar: Hänvisning görs till de generella svaren nr 2, 3, 5, 6, 8, 12 och 15. För frågor om detaljplanen se detaljplanens granskningsutlåtande.

7. Yttrande (handling nr 49)

BETECKNINGAR

“N1” måste förtydligas. För stort tolkningsutrymme gällande vad som avses att skyddas, vilket kan resultera i rättsosäker och godtycklig bedömning. I beteckningen N1 finns även på flera tomter i detaljplaneområdet som ändrats från den naturinventering som gjordes 2018. Det är därför missvisande att fortfarande ha kvar N1 samt naturvärdesklass 1 och 2 och de barriärer som är utmärkta på många av etappens fastigheter. N1 samt naturvärdesklassningen och barriärerna behöver därför justeras så de motsvarar fastighetens nuvarande status. “Z1 - Markreservat för släntintrång”. Detta är otydligt och ett avtalsservitut med ersättning borde upprättas med varje fastighetsägare.

MARKINLÖSEN

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva. Hörntomter påverkas negativt då det är en stor del som tas i anspråk, oproportionerligt mycket.

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen. Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk

och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns. Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls.

MILJÖ OCH ANSVAR

Vi boende värnar om närområdet och vattendragen här ute, men kommunen måste ta mer ansvar i detta då för stor börda läggs på individen. Detta kan skapa ekonomiska påfrestningar och ett onödigt motstånd mot miljöförbättringar. Om individen ska bekostas, borde kommunen även tillåta individuella lösningar för att minska ev. näringsläckage från gamla avlopp. Vi står bakom beslutet att INTE godkänna de 34 radhus och ett mindre flerfamiljshus på Rödhakevägen. Detta går emot detaljplanens förslag och önskan att bibehålla en bostadsmiljö med mycket grönområde och stora tomter. Luftburen fiber, hur ska detta hanteras? Önskar ett förtydligande i detaljplanen. Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun må ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk och kemisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

***Svar:** Avtalsservitut för släntintrång med ersättning kommer upprättas med varje fastighetsägare. Se även generella svar nr 5, 6, 11, 12, 23. För frågor om detaljplanen hänvisas till detaljplanens granskningsutlåtande.*

8. Yttrande (handling nr 50)

1. Det kan inte vara okej att alla ändringar av Breviksvägen ska bekostas av Etapp13 då Breviksvägen nyttjas av hela Breviksområdet. Andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan, ska inte kunna få betala betydligt mindre i gatukostnad, då de använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av Breviksvägen bör således bekostas av kommunen eller utspjutt på fler etapper än bara Etapp13.

2. I och med uppkommen ekonomisk turbulens inom fastighetsbranschen och leverantörsleden så blir hela finansieringsmodellen missvisande. Risken är stor att kalkylerade gatukostnader skjuter i höjden genom höjda priser och dessutom kan inte längre värdet för utökade byggrätter anses vara så stora som när Detaljplanen startade. Gör därför en ny uppdaterad analys där vi som fastighetsägare inte ska stå som ensam risktagare för både utökade kostnader och lägre värdeökning.

3. Då hela detaljplanens syfte är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende så finns inga tydliga undantagsregler eller reducerad kostnad som gäller de som endast har fritidshus och som inte vistas permanent i området. Gatukostnader bör därför vara lägre för de som inte vistas

permanent eller att det finns en tydlig uppskovsregel tills fastigheten nyttjas för permanentboende.

4. Detaljplanen vill att vi ska bekosta markinlösen själva. Jag vill ha full ersättning för den mark jag äger.

5. Generellt anser jag att gatukostnaderna för individen är oskäligt höga. Kostnaden borde delas till ett betydligt större del av kommunen eftersom de förbättringar som görs, både gällande breddning av väg och cykelvägar, resulterar i möjligheten att fler kan bosätta sig och vistas i Östra Tyresö, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunerna. Det är således inte bara fastighetsägarna som "tjänar" på ombyggnaden utan även kommunen och då bör kostnader även tas av kommunen.

Svar: Om det visar sig att den beräknade gatukostnaden är högre än de faktiska kostnaderna blir så är det istället de faktiska, lägre kostnaderna som kommer ligga till grund för gatukostnaden. Fastighetsägarna behöver därmed inte ta en ekonomisk risk på grund av beräknade gatukostnader. Kostnaden för utbyggnaden täcks inte av intäkten, utan skattemedel behöver även användas. Se även generella svar nr 1, 2, 3, 5, 6, 9, 12, 18, 19 och 20.

9. Yttrande (handling nr 51)

Jag motsätter mig gångvägen och även behovet att bredda den för cyklar på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför helt tas bort eller motiveras med mindre kostnad för oss fastighetsägare inom etappen.

Svar: Se generella svar nr 5 och 23.

10. Yttrande (handling nr 52)

Jag motsätter mig utbyggnaden av Fasanvägen även till den senare versionen med ngt smalare vägbana (men två meters gångbana). Dock noterar jag, efter genomläsning av samtliga inlagor att ni besvarar alla med samma kollektiva standardsvar att vägarna skall uppdateras till året-runt-boende-standard. På gatan är 90% av fastigheterna redan bebodda året runt så vi är rätt vana med denna standard sedan många år. Håller med tidigare privata och kollektiva inlägg att argumenten för säker skolväg faller då trafiken och hastigheten bägge intuitivt kommer att öka efter denna uppdatering av vägstandarden. Fasanvägen kan t.o.m. bli en genväg för att undvika chikanen på Nytorpsvägen, speciellt då ni verkar döva för våra önsknings att ha kvar befintliga farthinder och enbart vill se över denna fråga med gupp när vägen är klar. Min bedömning är att en olycka redan då kan ha skett.

Nu till min fråga: Ni hänvisar till utökad byggrätt som kompensation för avgiften för vägen som vi måste betala, oavsett hur många som ev. behöver detta. Kompensationen blir i detta fall ett "slag i luften" om man inte kan eller vill utnyttja den utökade byggrätten.

Ni beskriver också möjligheten till avstyckning av fastigheten men minimikrav 3.000 kvm. MEN min fastighet ÄR redan avstyckad och har en areal på 2.574 kvm. Hur kompenseras vår fastighet av denna höga avgift som kommer att bli effekten av denna intervention och ingrepp på vår gata? Vi har inte behov av ytterligare byggrätt och antar att vi inte heller skulle beviljas detta då tomtens areal är mindre än 3.000 kvm.

Hur kompenseras vår fastighet (och kanske någon mera fastighet som redan är styckad) för denna ökade kostnad?

Svar: För svar hänvisas till de generella svaren nr 8 och 23. För frågor gällande detaljplanen se detaljplanens granskningsutlåtande.

11. Yttrande (handling nr 53)

Rödhavevägen har getts en uppsamlande funktion, vilket har inneburit att den har byggts med högre standard än vad det enskilda området behöver. Enligt PBL 6 kap 33 § ska fastighetsägarna inte behöva svara för hela kostnaden för planerade åtgärder. Den ökade körbanebreddens från 4,0 till 4,4 m är att betrakta som överstandard, vars kostnader bör jämkas. Vi som är fritidsboende pensionärer och utnyttjar huset några veckor per år borde få anstånd med att betala gatukostnaden (utan ränta) tills vi söker bygglov för nytt hus eller säljer fastigheten.

Svar: Se generella svar nr 5 och 9.

12. Yttrande (handling nr 54)

Kostnaden som ni tänkt ta ut från oss boende är ju helt orimlig. den här typen av avgifter tas ju inte ut i andra delar av kommunen, inte så att det skickas någon räkning till någon nyproducerad lägenhet kring Tyresö centrum eller till någon i granängsringen.. Det här är en faktura som är helt utanför rimliga gränser. Den här kostnaden för väg och vatten borde kommunen helt stå för

Svar: Se generella svar nr 1, 2 och 8.

13. Yttrande (handling nr 55)

Jag skriver här först hur vårt fastighet kommer påverkas av den nya detaljplanen. Vi bor på Fasanvägen. Kommunens plan att lösa in mark från vårt fastighet för att breda ut vägen och göra gångbana kommer påverkas oss väldigt negativt. Vi kommer förlora en granhäcken som är mera än 20 år gammal och vägen kommer bli bara några meter från vårt hus. Byggregler är att hus ska ligga minst 4 meter från tomtgränsen men det blir bara 2 meter om detta kommer godkännas. En till viktigt detalj att vårt tomt är 2 meter lägre än vägen så att gör dike blir utmaning eller det blir vårt tomt. Jag önskar verkligen att ni titta på detta och granska detta igen. Gärna kolla hur det ser ut i verkligheten. Ni är välkomna på vårt fastighet för att ser hur det ser ut bakom granhäcken. Jag förstår att ni vill göra lika mot alla och ta mark från alla för att breda vägen men vårt fastighet kommer påverkas jätte mycket negativ på grund av det dock granne som mitt emot oss minimalt. På andra sidan vägen alla har sitt hus längst in på tomten och påverkas minimalt av markinlösen. Det finns flera hus på höger sida av Fasanvägen som ligger nära vägen och kommer påverkas negativt av markinlösen.

Jag ser att ni tar bara från ena sidan på breviksvägen efter infarten till Fasanvägen och jag hoppas ni kan göra så i vårt fall också.

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva.

Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls

Svar: *Se generella svar nr 8, 10, 11, 12 och 23. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.*

14. Yttrande (handling nr 56)

Vi [REDACTED] motsätter Detaljplan Etapp 13 med avseende på kostnad för gatukostnad, släntintrång på fastigheter, breddning av väg med anläggning av gångbana.

MARKINLÖSEN

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Detta ses som helt orimligt.

Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva, detta då markinlösen är primärt för att kunna genomföra breddning av väg med anläggning av gångväg.

Hänvisning till utökad byggrätt samt möjlighet för avstyckning som kompensation anses inte fullgod för den höga gatuskostnaden, detta då flertalet tomter är runt den nuvarande gränsen på 3.000kvm och därav framöver ej heller kommer att få avstyckas. Att utnyttja den utökade byggrätten kommer ej heller vara aktuellt för flertalet boende då byggkostnad vid skrivande stund har ökat flerfallt med gällande inflation.

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och som nyttjas av hela Breviksområdet och därav i förlängningen kunna räknas som en allmännyttig väg. Att den ligger inom detaljplanens område är inte en fullgod anledning att belasta fastighetsägare med en avsevärt högre gatukostnad, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen skall således uteslutande bekostas av kommunen och ej av enskilda fastighetsägare på kommunens initiativ.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd som kommer påverka det rika naturlivet i området klart negativt. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns. Nuvarande väg anses av dem boende som fullgod med åretruntstandard och som väg för våra barn att gå till skolan på.

Bredare vägar medför en ökad hastighet, i synnerhet i kombinationen att ta bort befintliga farthinder. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls, nuvarande begränsning är 50km/h med rekommenderad hastighet 30km/h. Vid breddning av väg samt avskaffande av farthinder befarar vi fastighetsägare att hastigheten markant kommer öka, då fasanvägen är ca 7-800m lång och nästan

helt rak. Med andra ord, en höghastighetssträcka mitt i ett bostadsområde. En olycka kommer därav vara ett faktum förr snarare än senare.

Sammanställning

Med den rådande nationella situationen med hög inflation, skenande byggkostnader och en allt dyrare levnadsstandard anser vi att det bör avvaktas med verkställande av Etapp 13 tills inflationen avtar till en mer normal nivå. Detta för att ej medföra att boende i Etapp 13 tvingas in i ekonomiskt trångmål utav Tyresö Kommun.

Markinlösen skall i större utsträckning bekostas av Tyresö Kommun än föreslaget i detalplansförslag .

Vägar och gångbanor anses av de boende hålla en fullgod standard för boende på permanent basis, detta då Fasanvägen bebod till 90% av året runt resider. Motiveringen med skolväg anses ej hållbar då Nytorpsvägen redan har trottoar och passerar Breviks Skola.

Vi motsäger oss därav Detaljplan Etapp 13 i stort.

Vi vill även att Tyresö Kommun öppnar för dialog med dem boende i Etapp 13 då det i nuläget upplevs att det enbart svaras med "kollektiva svaret att allt skall bli uppdaterat till en året-runt standard", något som upplevs av oss boende som en överstandard och som ej är öppet för diskussion, kompromiss eller upphävande.

Svar: Se generella svar nr 5, 6, 8, 12, 19 och 23. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.

15. Yttrande (handling nr 57)

Vi [REDACTED] motsätter Detaljplan Etapp 13 med avseende på kostnad för gatukostnad, släntintrång på fastigheter, breddning av väg med anläggning av gångbana.

MARKINLÖSEN

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Detta ses som helt orimligt.

Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva, detta då markinlösen är primärt för att kunna genomföra breddning av väg med anläggning av gångväg.

Hänvisning till utökad byggrätt samt möjlighet för avstyckning som kompensation anses inte fullgod för den höga gatuskostnaden, detta då flertalet tomter är runt den nuvarande gränsen på 3.000kvm och därav framöver ej heller kommer att få avstyckas. Att utnyttja den utökade byggrätten kommer ej heller vara aktuellt för flertalet boende då byggkostnad vid skrivande stund har ökat flerfallt med gällande inflation.

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och som nyttjas av hela Breviksområdet och därav i förlängningen kunna räknas som en allmännyttig väg. Att den ligger inom detaljplanens område är inte en fullgod anledning att belasta fastighetsägare med en avsevärt högre gatukostnad, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen skall således uteslutande bekostas av kommunen och ej av enskilda fastighetsägare på kommunens initiativ.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd som kommer påverka det rika naturlivet i området klart negativt. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns. Nuvarande väg anses av dem boende som fullgod med åretruntstandard och som väg för våra barn att gå till skolan på.

Bredare vägar medför en ökad hastighet, i synnerhet i kombinationen att ta bort befintliga farthinder. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls, nuvarande begränsning är 50km/h med rekommenderad hastighet 30km/h. Vid breddning av väg samt avskaffande av farthinder befarar vi fastighetsägare att hastigheten markant kommer öka, då fasanvägen är ca 7-800m lång och nästan

helt rak. Med andra ord, en höghastighetssträcka mitt i ett bostadsområde. En olycka kommer därav vara ett faktum förr snarare än senare.

Sammanställning

Med den rådande nationella situationen med hög inflation, skenande byggkostnader och en allt dyrare levnadsstandard anser vi att det bör avvaktas med verkställande av Etapp 13 tills inflationen avtar till en mer normal nivå. Detta för att ej medföra att boende i Etapp 13 tvingas in i ekonomiskt trångmål utav Tyresö Kommun.

Markinlösen skall i större utsträckning bekostas av Tyresö Kommun än föreslaget i detalplansförslag .

Vägar och gångbanor anses av de boende hålla en fullgod standard för boende på permanent basis, detta då Fasanvägen bebod till 90% av året runt resider. Motiveringen med skolväg anses ej hållbar då Nytorpsvägen redan har trottoar och passerar Breviks Skola.

Vi motsäger oss därav Detaljplan Etapp 13 i stort.

Vi vill även att Tyresö Kommun öppnar för dialog med dem boende i Etapp 13 då det i nuläget upplevs att det enbart svaras med "kollektiva svaret att allt skall bli uppdaterat till en året-runt standard", något som upplevs av oss boende som en överstandard och som ej är öppet för diskussion, kompromiss eller upphävande.

Svar: Se generella svar nr 5, 6, 8, 12, 19 och 23. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.

16. Yttrande (handling nr 58)

1. Vägstandard

Den väg som vi har idag på Rödhakevägen är tillräcklig för oss som bor där.

Vi kan dock se att det blir en förbättring med något ökad vägbredd och framför allt att göra något åt de djupa diken som finns vid vägen.

Vi inser att den överstandard som kommunen vill göra på småvägar har att göra med kommande exploatering och förstörelse av det vackra skärgårdsområdet genom att uppföra bland annat radhus och lägenheter.

Vi motsätter oss nybyggnad av lägenheter och radhus på Rödhakevägen.

Vi motsätter oss att göra Rödhakevägen till en genomfartsled. Trafiken skall främst hållas på Nytorpsvägen och Breviksvägen.

Vi motsätter oss helt behovet av att bygga trottoar på Rödhakevägen.

2. Gatukostnad

Boende skall inte betala för kommunens väg, varken byggande eller underhåll av väg.

Är gatukostnaden avtalad till fast pris eller är den tillåten att sväva iväg med ökande byggkostnader?

Det bör presenteras tydligt inför fastighetsägare. Hur är gatukostnaden beräknad? Vilka delar ingår?

Vi motsätter oss att betala något som helst för kommunägd väg.

3. Markinlösen

Hur beräknas ersättning för markinlösen? Ge konkreta exempel.

Vi anser att det är kommunen som tar av vår mark och därmed är den part som skall betala för sig.

Fastighetsägarna skall inte betala för varandras inlösta marker, helt felaktigt synsätt.

Vi kräver att kommunen betalar för markinlösen till 100 %.

4. El- och fiberkablar

Vi saknar plan för förflyttningar och förändringar av kabelnätet i utredningen. Är kostnaderna medtagna i gatukostnadsutredningen. Kommer någon kostnad att tillfalla fastighetsägarna? I så fall motsätter vi oss detta. Nätägarna kommer tydligen inte att ta några kostnader.

Kommer nuvarande luftledningar att grävas ned och vem tar kostnaden?

Vi motsätter oss kostnader för ombyggnad av kabelnätet

Svar: Se generella svar 1, 5, 8, 12, 14, 17, 18 och 23. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.

17. Yttrande (handling nr 59)

MILJÖ OCH ANSVAR

Vi boende värnar om närområdet och vattendragen här ute, men kommunen måste ta mer ansvar i detta då för stor börda läggs på individen.

Detta kan skapa ekonomiska påfrestningar och ett onödigt motstånd mot miljöförbättringar. Om individen ska bekostas, borde kommunen även tillåta individuella lösningar för att minska ev. näringsläckage från gamla avlopp

Vi står bakom beslutet att INTE godkänna de 34 radhus och ett mindre flerfamiljshus på Rödhakevägen. Detta går emot detaljplanens förslag och önskan att bibehålla en bostadsmiljö med mycket grönområde och stora tomter.

Luftburen fiber, hur ska detta hanteras? Önskar ett förtydligande i detaljplanen.

Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun må ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk och kemisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Svar: Se generella svar 2, 8 och 17. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.

18. Yttrande (handling nr 60)

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns.

Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls.

Svar: Se generella svar 5, 6, 8 och 23. För övriga frågor se granskningsutlåtande för detaljplanen.

19. Yttrande (handling nr 61)

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Kommunen vill då rent krasst att vi markägare ska betala för vår egen mark (igen) och sedan ge bort den till kommunen. Vi vill behålla den ersättning för vår mark och inte betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, INTE markägarna själva.

Etapp 13 ska inte betala för förbättring av Breviksvägen. Detta är en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte ett giltigt skäl. Andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder ändå Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas helt av kommunen.

Kommunen bör inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls.

Kostnader på 20 miljoner för konsulter är inget som individen ska bekosta. Detta är ett förarbete för att kommunen ska kunna ha en grund för planering och utformning av detaljplanen. Att all den kostnaden läggs på individen är orimligt. Dessutom har kommunens arbete tagit så pass lång tid att konsultarbetet som ni lutar er mot börjar bli utdaterat.

Gatukostnaden för etapp 13 är nästintill 300 000 kr mer än andra etapper i området. Flera etapper som avslutades i närtid betalade runt 150 000 kr per fastighet. Detta är en ökning som inte kan förklaras med ökade omvärldskostnader och tid. Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun måste ha ett ansvar att uppfylla god

ekologisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen

Svar: Se generella svar nr 2, 3, 5, 6, 8, 12 och 15. För övriga frågor se detaljplanens granskningsutlåtande.

20. Yttrande (handling nr 62)

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5 och 6.

21. Yttrande (handling nr 63)

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5 och 6.

22. Yttrande (handling nr 64)

MARKINLÖSEN

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva.

Hörntomter påverkas negativt då det är en stor del som tas i anspråk, oproportionerligt mycket

Svar: Se generella svar nr 11 och 12.

23. Yttrande (handling nr 65)

VÄGAR OCH GÅNGBANOR

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare

och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns.

Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls

Svar: Se generella svar nr 5, 6 och 23. För övriga svar se detaljplanens granskningsutlåtande.

24. Yttrande (handling nr 66)

MARKINLÖSEN Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva. Hörntomter påverkas negativt då det är en stor del som tas i anspråk, oproportionerligt mycket.

Svar: Se generella svar nr 11 och 12.

25. Yttrande (handling nr 67)

MILJÖ OCH ANSVAR

Vi boende värnar om närområdet och vattendragen här ute, men kommunen måste ta mer ansvar i detta då för stor börda läggs på individen. Detta kan skapa ekonomiska påfrestningar och ett onödigt motstånd mot miljöförbättringar. Om individen ska bekostas, borde kommunen även tillåta individuella lösningar för att minska ev. näringsläckage från gamla avlopp

Vi står bakom beslutet att INTE godkänna de 34 radhus och ett mindre flerfamiljshus på Rödhakevägen. Detta går emot detaljplanens förslag och önskan att bibehålla en bostadsmiljö med mycket grönområde och stora tomter.

Luftburen fiber, hur ska detta hanteras? Önskar ett förtydligande i detaljplanen.

Generellt anser vi att kostnaderna för individen är oskäligt höga. Sverige och Tyresö kommun må ha ett ansvar att uppfylla god ekologisk och kemisk status enligt Ramdirektivet för vatten, men att helt lägga nödvändiga miljöförbättringar på individen är orimligt. Detta borde vara en kostnad som delas till betydligt större del med kommunen. Framförallt då kommunen i sin översiktsplan för Östra Tyresö ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Svar: Se generella svar nr 2, 8 och 17. För övriga svar se detaljplanens granskningsutlåtande.

26. Yttrande (handling nr 68)

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5 och 6.

27. Yttrande (handling nr 69)

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva. Det är även något vilseledande att kommunen "köper ut" mark från markägarna, när man sedan lägger in kostnaden för markägarna att betala via gatukostnaden. Det innebär ju att kommunen tar marken från oss utan att själva betala någonting, kan det verkligen vara rimligt?

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generellt svar nr 5, 6 och 12.

28. Yttrande (handling nr 70)

Kommunen vill att vi själva ska bekosta markinlösen genom att den läggs till gatukostnadsersättningen. Vi vill behålla den ersättning vi får för vår mark och inte behöva betala tillbaka den i form av att markinlösenlikviderna läggs på gatukostnadsersättningen. Ersättning till markägarna skall således kommunen stå för, inte markägarna själva. Det är även något vilseledande att kommunen "köper ut" mark från markägarna, när man sedan lägger in kostnaden för markägarna att betala via gatukostnaden. Det innebär ju att kommunen tar marken från oss utan att själva betala någonting, kan det verkligen vara rimligt?

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5, 6 och 12.

29. Yttrande (handling nr 71)

Breviksvägen - Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Svar: Se generella svar nr 5 och 6.

30. Yttrande (handling nr 72)

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Det finns redan en gångväg mot skolan på Nytorpsvägen. Argumentet att det är en skolväg håller därför inte. Bofinksvägen i en tidigare etapp har inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför tas bort helt då behovet inte finns.

Svar: Se generellt svar nr 23.

31. Yttrande (handling nr 73)

1. Markinlösen

Enligt granskningshandlingen Dnr: KSM-2017-1030, Jan 2023 föreslås 8 860 000 kronor fördelas ut på fastighetsägarna för markinlösen. Enligt Plan och bygglag (2010:900) 6 kap, 17 paragrafen, kan kommunen använda sin lösenrätt som bestäms enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning skall betalas för fastighetens marknadsvärde och ev övriga ekonomiska skador. Ersättning för förlorad mark måste kommunen stå för. Att föreslå att fastighetsägarna betalar överensstämmer inte med expropriationslagen. (Expropriationslagen 1972:719, 4 kap.)

Vi hävdar att kommunen helt och fullt och rättvist, skall betala hela markinlösningen till fastighetsägarna.

Vi motsätter oss att fastighetsägarna skall stå för markinlösen.

2. Jämkning av betalningsskyldighet Skall inte jämkning göras även för överstandard på vägbredd från 4,4 m till 4,2 m på Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Talgoxevägen? Att vägen är tänkt som en uppsamlingsväg till målpunkter är i sig en överstandard.

Svar: Se generella svar nr 5 och 12.

32. Yttrande (handling nr 78)

I likhet med övriga fastighetsägare vänder vi oss emot förslaget att anlägga en två meter bred trottoar längs Fasanvägen. Kommunens främsta motiv till förslaget, att anpassa vägen till permanentboende och att skapa en skolväg uppfattar vi som missvisande. Endast tre fastigheter längs vägen används som fritidsfastigheter. Nytorpsvägen utgör redan en skolväg med gångbana för omkringboende. Att kostnaden för gångbanan inte avkrävs oss fastighetsägare utan

finansieras av skattemedel kan inte betraktas som en skänk från ovan. Som framgår av alla yttranden är breddningen av vägen och tomtinlösen en synnerligen oönskad ”gåva” eftersom ingreppet i själva verket skulle stjäla så mycket av det vi vill bevara i vår bostadsmiljö. Dessutom anser vi att de kostnader som enligt planen skall fördelas på enskilda fastighetsägare är orimligt höga och riskerar att tvinga en del av oss att sälja den egna fastigheten.

- Vi vänder oss bestämt emot att Fasanvägen breddas med en två meter bred gångbana med hänvisning till att vägen inte längre utgör ett sommarstugeområde som behöver förtätas ytterligare samt att orimligt höga kostnader avkrävs enskilda fastighetsägare.

- Vi förordar att kommunen använder fastighetsägarnas till stora delar eniga yttranden och fattar ett nytt beslut beträffande breddningen och finansieringen av projektet som baserar sig på allmänna skattemedel.

Svar: *Se generella svar nr 1, 2, 5, 8, 9 och 23.*

33. Yttrande (handling nr 79)

Det är ett gediget material som läggs ut för genomläsning av oss boende på Fasanvägen. För att sammanfatta vårt tidigare yttrande emotsätter vi oss i kraftigaste ordalag den planerade gång och cykelbanan vilket i sin tur kommer kräva annektering av mark samt därtill ökade kostnader.

Vi har läst de två trafikutredningarna genomförda av JM/SWECO samt nu senast AFRY som öppnar för möjligheten att minska breddningen med 30 cm till den nu föreslagna vägbredden om 4,4m. Denna kommer kräva mötesplatser.

Det är anmärkningsvärt hur dessa tre stora bolag gör bedömningar i denna etapp som så kraftigt skiljer sig från exempelvis etapp Brobänken i frågan om målpunkter samt de kopplingspunkter som vägarna har. Fasanvägen binder samman Breviksvägen med Nytorpsvägen via Rödhakevägen står det. Detta kräver en viss vägbredd samt gång och cykelbana. Att Bofinksvägen ”slapp” gång och cykelbana är en gåta med tanke på de två mycket gedigna utredningarna som gjorts för etapp 13. Verkar som om de tidigare trafikutredningarna har fått en helt annan agenda att förhålla sig till eller kan det vara så att regelverket har ändrat sig de sista åren? Knappast.

Tragiskt att läsa hur kommunen faller tillbaka på två synnerligen nya riktlinjer, se inklippt svar: ”Förutom ovanstående kompletterande PM Trafik ligger nedanstående styrdokument och riktlinjer till grund för vägbredderna samt var det finns behov av gång- och cykelbanor:

- kommunens trafikstrategi (2019)
- kommunens cykelplan (2021)
- VGU (vägars gator och utformning, Trafikverket) ”

Vad som är än mer anmärkningsvärt med ovan är att det tagit Tyresö kommun mer än 16 år att inse tidigare gjorda misstag vad gäller utbyggnaden av vägar ute på Brevik. Gång efter annan i etapp efter etapp har samma misstag begåtts. Inte bara en gång, utan två, tre, fyra gånger. Nu ska vi i etapp 13 sota för alla dessa tidigare ”missbedömningar”. Inte bara för tidigare ”missade” gatubredder, gång och cykelbanor utan även beräkningsmisstag som nu ska tas igen via

vägavgiften. ”Vi tar och klubbar snabbt två nya policys så är vi hemma...” Det är bedrövligt och kommunens tillkortakommanden blottas så till den milda grad att det blir rent ut sagt generande.

Vidare...

”Att kostnaderna är högre än de varit i tidigare etapper beror bland annat på:

- Att prisutveckling har skett på arbeten och material
- Att mer realistiska beräkningar kan göras i och med den tekniska utvecklingen som har skett
- Att markförutsättningarna är olika, utifrån vilken mängd berg och markföroreningar som finns.
- Att gatorna i genomsnitt är något bredare än i tidigare etapper ”

”Mer realistiska beräkningar”, en fin omskrivning för tidigare illa genomförda etapper. Är den föreslagna vägavgiften klubbad och klar? Har Tyresö kommun upphandlat entreprenaden för etapp 13? För om så är fallet så har vi INTE haft en sådan prisutveckling som motiverar nuvarande kostnadsförslag som ligger nästan 300 000 kr högre än tidigare etapper som dessutom har varit långt mer komplicerade att genomföra än Fasanvägen etapp 13. Inflationen satte fart efter Rysslands invasion. Om kommunen ännu inte upphandlat så kommer bland annat gatukostnaden bli dyrare än vad som presenterats med tanke på indexuppräknings och rådande omvärldssituation. Indexuppräknings kommer oavsett, så dyrare lär det bli.

Det är återigen vi fastighetsägare i etapp 13 som drar det korta strået. Alla dessa nya policys som Tyresö kommun beslutat om de senaste åren, dvs inför etapp 13, så har det endast gagnat kommunen och inte dess invånare.

”För inlöst mark betalas ersättning enligt expropriationslagens ersättningsregler.”

Det är fastighetens marknadsvärdeminskning på grund av markintrånget som ersätts för respektive berörd fastighet. När det gäller gatukostnaden så finns det olika sätt att finansiera denna för kommunen. Antingen genom att kostnaden tas ut som gatukostnad, att det påförs skattekollektivet eller en kombination av dessa. Kommunen har beslutat att kostnader för utbyggnad av gatan, där bland annat kostnader för inlöst mark ingår, ska finansieras av fastighetsägarna i området. Detta i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy, 2018-01-25, och de principer som beslutats i kommunens tidigare förnyelseområden. Gatukostnaden tas ut i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 6 kap. 24 §. Gatukostnad betalas av samtliga fastighetsägare inom fördelningsområdet utifrån andelstal. Överstandard, så som gångbanor, cykelbanor och bussgata, bekostas däremot av skattekollektivet. Fastighetsägarna får på detta sätt betala en viss andel genom gatukostnaden och en viss andel via skatten.

Gatukostnadsutredningen föreslår att stor del av kommunens kostnad för markinlösen ska ingå i det som ska fördelas på oss fastighetsägare. Det innebär i praktiken att vi inte skulle få full ersättning för marken som löses in. Principerna för ersättning är reglerade i Expropriationslagen (1972:719). Om kommunen först ger oss den ersättning vi är berättigade till, för att sedan ta tillbaka stora delar (41%) av den genom att låta markinlösenkostnaden ingå i gatukostnadsunderlaget kringgår kommunen bestämmelserna i Expropriationslagen. Det utgör ett sätt för kommunen att tillskansa sig mark utan att betala för den. Det kallas för annektering, ett idag världskänt begrepp.

I det nya förslaget har den del av inlösenkostnaden som är tänkt att fördelas på fastighetsägarna ökat från tidigare 41% till dryga 76%. I kommunens svar på närbesläktade synpunkter hänvisas till Plan och bygglagen (2010:900) 6 kap 24§ samt till kommunens gatukostnadspolicy. Plan och bygglagen specificerar inte vilka kostnader som får, respektive inte får ingå i underlaget för de kostnader som ska fördelas, men det är knappast lagstiftarens mening att möjliggöra ett åsidosättande av Expropriationslagen. Enligt Plan och bygglagen ska kostnader fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen kommer ju efter inlösen att äga marken. Även om det kostar pengar för kommunen att köpa (lösa in) den så är det inte skäligt att fördela den kostnaden på fastighetsägarna, dvs ta tillbaka den ersättning som fastighetsägarna fått!

”Fastighetsägarna inom området får kompensation för den förbättrade gatustandarden och utbyggnaden av en hållbar vattenförsörjning genom att detaljplanen medger ökade byggrätter”

En normalbegåvad person räknar snabbt ut att ovan kompensation är ett slag i ansiktet och en anmärkningsvärd kommentar. Så varför blir inte denna fastighetsägare nöjd? Om jag tar avstamp från Tyresö kommuns samt konsulternas ”bedömning” av ”sommarstugeområdet” Fasanvägen.

En enkel kalkyl:

Väg/vatten: 700 000 – 800 000 kr, om det räcker...

Nytt hus 5 000 000 – 7 000 000 kr (200 m² alt suterräng)

Rivning befintligt hus 100 000

Bygglovskostnad: 100 000, om det räcker...

Kalkyl för ett nytt hus landar på mellan 6 – 8 miljoner kronor.

- Nyinflyttade betalar idag runt 6 000 000 kr för befintliga ”sommarstugor”, lyckligt ovetande om den miljon det kommer kosta för väg och vatten plus givetvis annekteringen av den nyligen inköpta tomten med ”sommarstuga”. Inte riktigt läge att riva och bygga nytt så vida inte agendan är att byta ut befintliga Fasanvägenbor mot mer bemedlade.

- Gör ni ”bedömningen” att alla vi som bor i området sitter och väntar på att få riva våra ”sommarstugor” och bygga enligt de fulla byggrätterna?

- Gör ni ”bedömningen” att vi som bor i våra ”sommarstugor” är obelånade?

- Menar ni på fullaste allvar att de utökade byggrätterna ska kompensera för annekteringen av mark och all den skada som åsamkas området på grund av breddning av väg och framför allt den planerade gång-och cykelbanan som de flesta av oss här ute motsätter sig?

- Undertecknad nyttjade möjligheten att bygga 105+15. Per definition är vi klara och har inget behov av varken kommunalt vatten, avlopp eller väg, även om vi välkomnar detta och inte har för avsikt eller önskan att stoppa av oss på Fasanvägen önskade utveckling av området. Ta till er de yttranden som kommit in och möt oss genom att tillvarata de önskemål som finns. Inte avfärda samtliga som ni gjort hittilldags.

- Har ni eller ”sakkunniga” varit ut och tittat på de fastigheter som står längs med Fasanvägen? Ser ni sommarstugor eller hus som är permanent bebodda?

- Kommer trafiken öka om en permanent bebodd ”sommarstuga” rivs och ett nytt hus byggs som dessutom står på en tomt som inte får styckas av? Samma familj eller ny sådan... Ökar trafiken?

Undertecknad har ingen glädje av större byggrätter så vi ser inte detta som någon kompensation. Även om vi skulle vara i en situation där vi önskade bygga enligt de nya byggrätterna så är det inte skäligt att nästan 1 miljon går till kommunen för väg, vatten, avlopp samt tvångsinlösen. Därtill ska det byggas. Räntor skjuter i höjden och inflationen som drivit på priserna ser inte ut att plana ut. Även om den stannar av lär inte byggkostnaderna sjunka lika lite som de övriga kostnaderna samhället. Ekvationen som ni presenterar går inte ihop, såvida ni inte har en önskan att förutom omdana Fasanvägen etapp 13 även byta ut dess fastighetsägare?

Vår tilltro till kommunens kompetens att sköta upphandlingar är näst intill obefintlig. Att ingen på allvar granskat kommunens förehavanden i diverse byggprojekt är för oss en gåta.

Vi har idag en helt annan omvärld och marknadssituation än den som rådde under den tid som Tyresö kommun arbetade fram planen för etapp 13. Detta kräver ett omtag när det gäller hur kostnaderna ska fördelas. Vi har både ett ränteläge samt inflationsspöke som är minst sagt utmanande inte bara för oss individer som till största delen även är bolånetagare utan även för landet samt övriga världen. Alla behöver tänka om och nytt, det torde även gälla Tyresö kommun. Vi lever i en ny tid.

Liksom vårt tidigare yttrande gällande etapp 13:

Undertecknade ger det ”demokratiska” Tyresö kommun ett kraftigt underkännande på det sätt som vi fastighetsägare behandlas i ovanstående ärende.

- Vi opponerar i starkaste ordalag mot inlösen av vår mark, en annektering som vi dessutom ska finansiera. Dubbelt övergrepp.
- Vi ifrågasätter skarpt kommunens framtagna kostnadskalkyl som är oskälig hög. Misskalkyleringar och fördyrningar i tidigare etapper ska inte finansieras av efterkommande utan bör bäras av kommunen och fördelas över en större population och tas hem via exempelvis skattsedeln.
- Givet dagens omvärldsfaktorer som kraftigt skiljer sig ifrån tiden ”före invasionen samt Covid”, samt om kommunen önskar uppnå skälighet och en rättvis behandling av etappens fastighetsägare, bör den presenterade gatukostnaden slås ut på en större population så som via skattsedeln enligt ovan punkt.
- Bredda Fasanvägen till 4,4 m och bygg farthinder likt vi har idag eller annan fartbegränsande åtgärd. Denna bredd är tillräcklig för både väghållning, utryckningsfordon, tyngre fordon samt inte minst kommunens krav på vägstandard. Om det fungerar på Bofinksvägen bör det rimligtvis även fungera för Fasanvägen samt övriga vägar inom etapp 13.
- Vi opponerar i starkaste ordalag mot den planerade breddningen av Fasanvägen och framförallt den tillkommande gång- och cykelbanan.
- Vi opponerar i starkaste ordalag mot den ringa ersättning som faller ut när tidigare generationers planterade fruktträd, buskar, häckar och övrig vegetation skövlas

Svar: Se generella svar nr 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 18, 19 och 23.

Kommunen följer LOU i sina upphandlingar.

Hänvisning görs även till detaljplanens granskningsutlåtande.

34. Yttrande (handling nr 80)

Anser inte att redovisade gatukostnader är skäligen och rättvisa. Tidigare etapper har kommit mycket billigare undan. Vilket inte beror på att de etapperna varit enklare att bygga ut. Rättvist vore att hålla en någorlunda lika kostnadsnivå i alla etapper. Skäligt vore att anpassa gatorna utifrån terräng och behålla karaktären. Inte ta ut oskäligt höga kostnader för anpassningar som vi boende inte vill ha. En gång för länge sedan var tanken att ha ett fördelningsområde för hela Brevik, vilket hade varit rättvist. Nu ska kommande etapper stå för tidigare beräkningsmissar och det finns ingen likabehandlingsprincip. Det finns redan gator i området så den största kostnaden borde hamna på VA. Största anledningen till planläggningen borde vara för att minska utsläpp till våra vattendrag genom att bygga ut kommunalt VA. De flesta är redan åretruntboende och det funkar fint med de gator vi har. Lek med tanken om man enbart skulle lägga VA i gatan, vad skulle den kostnaden bli? Den kostnaden ska läggas som en VA-kostnad. Vill se specificerade kostnader där kostnaden för VA-schakten framgår. Har ni redan räknat bort den i anläggningskostnaden? Väldigt otydligt formulerat. I de administrativa kostnaderna nämns utredningar och undersökningar. Skulle vilja att dessa redovisas så att vi på ett tydligt sätt kan se att ni inte inkluderat kostnader som är underlag för detaljplanen. Vår fastighet ska inte vara tillgänglig för vägslänt enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen men på plankartan finns z-område. Vad gäller?

Svar: Se generella svar nr 1, 2, 3, 4, 5, 8, 16 och 23

Samtliga släntområden har setts över och vissa justeringar har gjorts. Släntområdet inom din fastighet har tagits bort från plankartan.

35. Yttrande (handling nr 81)

Vi yrkar på att planen revideras så att Fasanvägen får samma bredd, dvs 4 meter, som övriga vägar i området samt att ingen gång- och cykelbana anläggs då sådan redan finns längs Nytorpsvägen. Den totala kostnaden är i förhållande till tidigare etapper oskäligt hög, speciellt jämfört med Nytorpsvägen (större entreprenadjobb). Dessutom har etappen försenats och andra etapper tidigare lagts vilket medfört att etapp 13 ytterligare försenats. Beslut som kommunen genomdrivit vilket medfört ökade kostnader för etapp 13. Kostnadsökningar som kommunen bör ta ansvar för och ej lägga på fastighetsägarna som inte kunnat påverka förseningar av etapp 13.

Svar: Se generella svar nr 2, 3, 5 och 23. Det finns flera skäl till att etapp 13 har försenats. En orsak är de ytterligare utredningar som har utförts utifrån fastighetsägarnas synpunkter från samrådet för att om möjligt kunna tillmötesgå synpunkter och önskemål. En annan orsak är att dagvatten- och skyfallsförutsättningarna har förändrats under projektets gång. Området utformas efter de nya kraven för att minska föroreningar till recipienter samt eventuella översvämningar av vägar och byggnader.

36. Yttrande (handling nr 82)

Angående den breddning av väg som planeras så anser jag att argumentet ökad trafiksäkerhet inte är hållbart. En bredare väg som är rak (som Fasanvägen är) med trottoar kommer öka trafiken och hastigheterna rejält. Före farthindrena sattes dit var det många som valde att använda Fasanvägen som genomfartled och dessa körde generellt alldeles för fort, därav att vi fick dessa. Resultatet av farthindrena var markant. Genomfartstrafiken försvann helt och hastigheterna minskade rejält. Vi fick en trygg trafiksäker gata att vistas på, Saknar återkoppling gällande den trafikmätning som gjordes inför att dessa sattes dit vilket är relevant då trafiken är ungefär densamma idag som då. Jag har tidigare föreslagit i mitt yttrande för detaljplan Rödhakevägen att om argumentet för ökad trafiksäkerhet ska hållas anser jag att Fasanvägen bör göras till gångfartsområde alternativt genomfartstrafik förbjuden. Annars får vi ytterligare en "Nytorsvägen" där hastigheterna ligger på cirka 70-100 km i timmen på raksträckorna och sannolikheten att en olycka inträffar är mycket hög. Bredare vägar medför en ökad hastighet. Kommunen bör därför inkludera samt bekosta farthinder på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen för att säkerhetsställa att hastigheten hålls.

Breviksvägen -Etapp 13 ska inte betala en kommunägd väg och den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen.

Gångvägarna på Talgoxevägen, Rödhakevägen och Fasanvägen är för breda. Då kommunen påpekar vikten att värna om områdets miljö och träd i detaljplanen är bredden på gångbanan motsägelsefull. Den resulterar i att mer mark tas i anspråk och fler träd måste fällas, även skyddsvärda träd. Bofinksvägen som byggdes om i en tidigare etapp fick inte en gångväg, trots att den räknas som en skolväg. Gångvägen bör därför minskas i storlek/tas bort helt då behovet inte finns.

Svar: Se generella svar nr 5, 6 och 23. För övriga svar se granskningsutlåtande för detaljplanen.

37. Yttrande (handling nr 83)

- Saknas konsekvensutredning för förbindelsepunkt gällande Hackspettvägens norra del, norr om Rödhakevägen i gatukostnadsutredningen. Ligger 2 fastigheter där, den ena är en fastighet som saknar angränsning mot allmän väg enligt kommunens handlingar. Direkt vid väggkanten på vägsträckan Hackspettvägen norr om Rödhakevägen står enl. handlingarna utmärkta skyddsvärda träd vilket innebär att det troligtvis inte går att gräva upp den vägen.

I gatukostnadsutredningen framgår inte framtida kostnader för den här sträckan för att fastigheterna ska kunna ansluta till förbindelsepunkter med VA.

Kommunen som huvudman har ansvar för framtida uppbyggnad av VA. (Planbeskrivning Dnr KSM-2017-1023-214)

***Svar:** Förbindelsepunkter ges i anslutning till allmän plats gata. För fastighet som inte angränsar till allmän plats gata tecknas ett avtalsservitut med kommunen för VA-ledningar. För frågor om placering av förbindelsepunkt hänvisas till kommande VA-samråd. Ledningens placering bestäms under detaljprojekteringen utifrån förbindelsepunkten.*

Hackspettvägen norr om Rödbakevägen är ingen kommunal gata och ingår därför inte i gatukostnadsutredningen.

38. Yttrande (handling nr 84)

Vi motsätter oss starkt Tyresö kommuns förslag till gatukostnadsutredning och de föreslagna gatukostnaderna. Det är en skam för Tyresö kommun att lägga gatukostnaden helt på de enskilda fastighetsägarna. I Sverige finns det endast ca 35 av 290 kommuner som använder sig av denna möjlighet i Plan- och bygglagen, vilket har beskrivits av Villaägarna som "Kafkalikt"¹. Boende på Brevikshalvön och i Fasanvägen Etapp 13 har betalat samma kommunalskatt som andra Tyresöbor, trots att vi har levt med sämre standard på vägar, samt utan kommunalt vatten och avlopp i många år. Samtidigt har vägar förbättrats i andra delar av kommunen utan att Tyresö kommun krävt fullständig kostnad av enskilda fastighetsägare. Varför ska vi på Brevikshalvön förfördelas? Vad används våra skattemedel till – borde inte även vi kunna få ta del av skattefinansierad utveckling av Tyresö kommun? Vi är med att betala för bättre tillgänglighet till exempelvis Tyresta nationalpark, bättre rondeller etc etc etc, men när det kommer till att förbättra attraktiviteten av Östra Tyresö och Brevikshalvön, så måste vi själva betala för hela notan, samtidigt som andra kommuninvånare, samt boende utanför Tyresö kommun gynnas av en bättre standard på Brevikshalvöns gator.

Vi anser att gatukostnaden till betydligt större del ska bekostas av kommunen med den skatt vi betalar. Framför allt då kommunen i sin översiktsplan och strategi för Östra Tyresö² ser att området ska kunna nyttjas och vara attraktivt för permanentboende, vilket i sin tur ökar skatteintäkterna till kommunen.

Specifika synpunkter

- Enligt Boverkets beskrivning av 6 kap. 25§ PBL³ är det endast sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov som ska bekostas av fastighetsägarna. Om anläggningen får en högre standard än som behövs av de enskilda områdets behov ska fastighetsägarna inte behöva svara för hela kostnaden. Bredare gator i hela området är något som vi betraktar som en överstandard, då detta inte behövs för att anlägga vatten och

¹ [Husägare tvingas betala för nya vägar | Villaägarna \(villaagarna.se\)](#)

² [Strategi för Östra Tyresö.pdf \(tyreso.se\)](#)

³ [Gatukostnader - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

avlopp eller för att kunna köra säkert på vägarna i området.⁴ De flesta av oss i Etapp 13 Fasanvägen bor redan här permanent och även om det på många sätt är bra med breda gator, är detta inget som vi anser är ett behov för området. Vi anser således att gatukostnaden bör betalas av Tyresö kommun (dvs. genom skatteintäkter) i betydligt större utsträckning.

- **Vi vill återropa jämningsregeln i 6 kap. 33 § PBL då vi anser att kommunens åtgärder är oskäligt höga.** Uttag av gatukostnadsersättning bör stå i rimlig proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av åtgärderna. I andra gatukostnadsutredningar i landet (för exempel, se fotnot⁵) anses en upprustning av befintliga gator inte tillfalla lika stor nytta till fastighetsägarna, som om en ny för området nödvändig funktionell väg hade anlagts. Vi anser att gatorna i Etapp 13 Fasanvägen till största del enbart behöver upprustas, därav minska behovet av markinlösen (se nedan), och fördelen med större vägar i området står inte i proportion med de kostnader som tillfaller enskilda fastighetsägare.
- Det är oerhört anmärkningsvärt att Tyresö kommun använder gatukostnaden för att betala markinlösen på de enskilda fastigheterna. Markinlösen som till stor del är ett resultat av 1) den överstandard kommunen själv erkänner införs på vägarna i form av gångvägar, och 2) anläggning av bredare gator som i sig inte är ett behov för området. **Vi önskar att Tyresö kommun redovisar de rättsliga grunderna samt gällande rättspraxis under Plan- och bygglag (2010:900) samt Expropriationslag (1972:719) som ger Tyresö kommun rätt att utkräva ersättning från enskilda fastighetsägare för att betala för den mark kommunen exproprierar genom markinlösen.** Vi ställer oss frågande till huruvida det är rätt av kommunen att kräva fastighetsägarna för att täcka kostnaderna för kommunen att kunna använda sin lösenrätt (6 kap 13 § PBL), med ersättning som bestäms av expropriationslagen. **Till syvende och sist får vi fastighetsägaren INGEN ersättning av kommunen, då vi själva betalar varandra för den mark som löses in.**
- Etapp 13 ska inte betala för en förbättrad standard av den kommunägda Breviksvägen, då den nyttjas av hela Breviksområdet. Att den ligger inom detaljplanens område är inte skäl nog, då andra etapper, som inte har en av de större vägarna inom sin detaljplan, betalar betydligt mindre i gatukostnad, men använder Breviksvägen dagligen. Dessutom används Breviksvägen av andra kommuninvånare och personer utanför kommunen som nyttjar Brevikshalvön för rekreation. Ökad standard av vägen bör således bekostas av kommunen i enlighet med Boverkets beskrivning av 6 kap. 25§ PBL⁶.

⁴ Hur många olyckor har inträffat på gatorna inom Etapp 13 med befintlig standard på vägarna?

⁵ [1 \(1\) \(hoor.se\)](#)

⁶ [Gatukostnader - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Svar: Se generella svar nr 1, 2, 5, 6, 8, 12 och 13.

39. Yttrande (handling nr 85)

- Jag yrkar på att markinlösenkostnaden inte i någon del ska fördelas på fastighetsägarna. Det är som att ta marken gratis från fastighetsägarna och kringgår helt tanken med Expropriationslagen. Enligt Boverket kan ersättningen som kommunen kan inkludera avse kostnader för att bygga och

förbättra gator och andra allmänna platser. Detta är inte en gatukostnad utan snarare "köp" av mark som ej bör belast fastighetsägarna.

Vidare så är det mycket märkligt att procentandelen helt plötsligt har gått upp. Motiveras denna justering av procent med att överstandarden har gått ner med en "linjal" i bredd på vägen?

-Det ska tilläggas att flertalet om inte alla fastighetsägare på fasanvägen åsikten att nuvarande väg är gott nog i standard och flertalet yrkar bestämt på att denna plan ej bör genomföras. Detta indikerar vidare på att all kostnad för att bygga denna väg kan ses som överstandard. Enligt

Plan och Bygg Lagen 2010:900) 6 kap 33 ska beloppet jämkas om kostnaden är oskäligt högt samt om utförande som går utöver det som anses normalt med hänsyn till användningen.

Kostnaden är oskäligt hög i jämförelse med tidigare etapper. Utförandet av vägen är helt absurt påkostat och enormt stort i relation till trafiken på denna väg--> alltså borde beloppet jämkas till liknande nivåer som andra etapper. Nästan ingen vill ha denna väg på fasanvägen och den är oproportionellt stor och ska därmed ej belast fastighetsägarna

Svar: Se generella svar nr 2, 3, 5, 7, 8 och 12.