

## Noteringar från möte mellan PFO 19 och Värmdö kommun, 17 maj 2016

Mötet var initierat att samverkansgruppen om Prioriterat förändringsområdet 19 och syftade till att klarlägga förutsättningar för detaljplanering och va-utbyggnad.

### Deltagare från föreningarna inom PFO 19:

- Bullandövägen Bo Lennfjord och Mats Lindelöf
- Björkvik David Nachmann och Pelle Pahlén
- Klubben Bullandö Birgitta Söderberg
- Älvsala Nya Stina Moritz och Ulrika Sehlstedt
- Västra Älvsala Johan Åkerblom
- Östra Älvsala Bo Lennfjord
- Fagerdala Malin Nilsson och Carl-Johan Engström

### Deltagare från Värmdö kommun:

- Lars Öberg, sektorchef samhällsbyggnad och tillväxt
- Fredrik Cavallin, planchef
- Majken Elfström, VA-och renhållningschef

Inför mötet hade Carl-Johan Engström sammanställt följande **dagordning** (på basis av det planeringsmöte vi hade den 7 maj):

#### Detaljplaneringen

- 1) Förutsättningar och avgränsning
- 2) Tidsplaner, underhandslösningar
- 3) Kontaktperson
- 4) Regleringarna i planen
- 5) Fastighetsgränser

#### VA-anläggningen

- 1) Kostnader och kostnadsutveckling
- 2) El/fiber dragningar i samband med anläggandet
- 3) Återställande och reglering av skador vid sidan av vägen
- 4) Annan huvudman än kommunen?

Huvudmannaskap för Bullandövägen, status/tidsplan

### Detaljplaneringen

Fredrik Cavallin inledde med beskedet att kommunen nu utsett **planarkitekt Helena Gåije till ansvarig** för planarbetet. Man avropar nu också en konsult som ska biträda kommunen. Före semestrarna grovplanerar man arbetet, för att sedan handla upp konsulten efter sommaren. Man inleder med att skapa en helhetsbild för utmaningar, riktlinjer och arbete för hela PFO 19 – dock inte en fördjupad översiktsplan, som tidigare aviserats, utan man vill gå direkt på detaljplaneringen för att vinna tid.

I höst påbörjas detaljplanearbetet för en handfull områden i Östra Älvsala , Klubben Bullandövägen och Fagerdala. Fredrik Cavallin skickar oss tabellen. Hur turordningen sedan ska se ut beslutas först i höst. När en detaljplan väl är fastställd, vilket kan dröja mer än två år eftersom sådan i regel överklagas, så börjar VA-utbyggnaden, vilken normalt tar två år.

Utgångspunkten för detaljplanearbetet är att **befintliga detaljplaner i stort ska gälla** och områdets karaktär bevaras. Dvs att de tomterna inte ska styckas.

Detta gäller dock inte för Fagerdala, som inte har detaljplan och som har mycket stora tomter – där kan avstyckningar alltså bli möjliga. I dessa fall blir avstyckning en möjlighet, inte ett tvång. En avstyckningsbar fastighet drabbas inte av dubbla VA-avgifter, en sådan extra avgift tas ut först när fastigheten styckas.

I detaljplanearbetet kommer man att sortera ut vilka **fastighetsgränser** som ska gälla, i de fall detaljplaner och fastighetsdata säger olika saker.

Kommunen är för närvarande generellt sett mycket **positiv till att nya fastigheter bildas** och att det byggs allt fler bostäder. Det kan alltså bli aktuellt i ett par områden i Västra Älvsala. Men man kommer att vara restriktiv med större projekt, dvs över 10 fastigheter. Detta så länge som vägproblemen i Hemmesta inte är lösta.

Nu ges **inga bygglov** eller förhandsbesked, med hänvisning till pågående planering. Inte heller under VA-utbyggnaden kommer man att ge bygglov – kommunen vill inte ta risken att stora byggt transporter kommer i konflikt med VA-arbetena. Det kommer alltså att ta minst fyra år från start av planarbetet tills bygglov beviljas. Men då är siktet inställt på 150 kvm byggnadsyta för huvudbyggnad och i vissa fall 40 kvm uthus. (Se Start-PM.)

**Vägfrågan** blir alltid viktig i omvandlingsprocesserna. Kommunens åtagande är att återställa vägarna efter VA-utbyggnaden, men om föreningarna samtidigt vill förbättra vägarna, så kan kommunen och föreningarna dela på kostnaden, kanske i proportionerna 60/40.

I detaljplanen avsätts vägområden om minst 6 meters bredd. Sedan är det upp till föreningarna att besluta om hur breda vägar de vill ha. Gång- och cykelvägar kan med fördel läggas ovanpå VA-ledningarna. Men GC-vägar kommer inte att vara kommunens ansvar, eftersom väghållningen fortsatt ligger hos föreningarna. För Fagerdalavägen ansvarar vägverket.

Det är oklart om kommunen tar över ansvaret för **Bullandövägen** – inom förvaltningen har man delade åsikter – det verkar som om Öberg är emot, men Cavallin är för. Detaljplanen för Bullandövägen kommer att rymma en gång- och cykelväg.

Kommunen avser att **reservera mark för förskola**, men har för närvarande inga planer på att reservera mark för annan offentlig eller kommersiell service.

## VA-anläggningen

VA-anläggningsarbetet kan påbörjas först när detaljplanen vunnit laga kraft. Det pågår sedan i ett par år. Föreningarna kan välja om de vill ha ett kommunalt ansvar eller anlägga och driva VA i egen regi. Kommunens erfarenhet är att det senare alternativet tenderar att bli dyrare i anläggningsskedet och att föreningarna sedan får svårt att klara driften, varför man då ber kommunen ta över.

**Kostnaden för VA-anslutning** är för närvarande 246 tkr. Har man en extra bostad på tomt, med kök och toalett, så tillkommer en extra lägenhetsavgift på 62 tkr (gäller alltså även attefallshus med sådan utrustning), men det blir ingen extra abonnemangskostnad.

Kommunen ser inte några större höjningar framöver, kanske bara 1-2 % per år. Men detta beror till stor del på ränteläget. VA-investeringarna är tungt lånefinansierade och höjs räntorna, så kan anslutningsavgiften också behöva höjas.

Ålderspensionärer kan få ett amorteringsfritt lån för VA-anslutningen, om de inte kan finansiera denna på annat sätt. Ränta blir då diskonto + 4 %. Yngre ägare, som inte kan ordna annan finansiering, kan få lån via kommunen till samma räntesats och med 10 års rak amortering.

Kommunen **samverkar gärna med andra nätägare** som vill lägga ner kabel etc. i vägarna i samband med utbyggnaden. Man tar aktivt kontakt med t ex Vattenfall och Telia. Men även föreningarna kan vilja lägga ner egna nät, för t ex fiber. Vad gäller koppartråd för telefoni, så är Telia normalt sett inte särskilt intresserat av markförläggning – den tekniken är ju på väg bort.

Om föreningarna så vill, så kan kommunen ta på sig **samordningsansvaret för de vägförbättringar** som föreningarna vill genomföra i samband med va-utbyggnaden. För detta tar kommunen en taxa på 5 % av entreprenadkostnaden.

De som har **enskild brunn eller gemensamt sommarvatten** kan behålla dessa anläggningar. Men det får på inga villkor kopplas ihop med kommunens vattennät (kommunen ska kunna garantera mycket hög kvalitet på dricksvattnet).

Fastighetsägare som nyligen investerat i **enskilda avloppsanläggningar** kan få ekonomisk kompensation av kommunen. Villkoret är att det gått mindre än 10 år mellan det definitiva tillståndet för anläggningen och inkopplingen av det kommunala systemet. Ersättningen beräknas på 10 års rak avskrivning.

Hur ska vi göra med Topaz-lösningar? Majken Elfström lovade att återkomma med svar från Miljökontoret.

Det finns inga krav på att fastighetsägare att ta bort gamla va-anläggningar, t ex tankar eller infiltrationsbäddar.

Älvsala Nya frågade om det möjligen finns **stöd för de reinvesteringar** i vattennätet, som man nu måste göra pga förseningen i kommunens va-utbyggnad. Svaret blir att det

hittills aldrig betalats ett sådant stöd, men att föreningen alltid har rätt att söka – politikerna beslutar.

Många hus har vattenledningar som är dimensionerade för betydligt lägre tryck än de 6-7 kg som kommunen har. Kan dessa fastigheter få stöd för att stärka upp sina ledningar? Vilket ansvar tar kommunen? – Nej, i dessa fall ges inga kommunala bidrag. Kommunen tar ansvar bara fram till vattenmätaren, sedan är det fastighetsägarens ansvar.

Återställande efter va-utbyggnad: Kommunen filmar alltid före anläggningsarbetena, så man kan säkerställa att marken återställs och få underlag för eventuella tvister och ersättningar.

Kommunen rekommenderar föreningar/fastighetsägare att gå ihop i **upphandling av entreprenörer** för såväl gemensamma anläggningsarbeten som va-dragningar på enskilda tomter. Anlita gärna de entreprenörer som kommunen använder, men inte under tiden för kommunens utbyggnad – kommunen kräver att entreprenörerna inte splittrar sig på olika uppdrag, utan håller fokus på kommunens anläggningsarbete, så att tidplanerna inte förskjuts.

Önskemålet om en ytterligare förlängning av sjöledningen för **nödbräddning** i Breviken lyftes även på detta möte. Kommunen ska överväga önskemålet i sitt fortsatta arbete med underlag inför Miljödomstolens beslut.

### Den fortsatta processen

Finns det bra exempel på väl genomförda omvandlingsprocesser, som PFO 19 skulle kunna läras sig något av? – Ja, nedre Torsbys process var bra.

Kommunen är mycket angelägen om nära samverka med föreningarna i området och är mycket positiv till den samordning vi själva initierat. Helena Gåije blir vår kontaktperson i kommunen och Carl-Johan Engström föreningarnas kontakt.

**Nästa möte** med kommunen beräknas äga rum i oktober/november 2016, då för att diskutera helhetsgreppet i planeringen.

/jå 2016-05-19