

Vendelsö 2012-01-07

1 (5)

Haninge kommun
Kommunstyrelsen
Att. Martina Mossberg (m)

För kännedom:
Bostadsdepartementet
Att. Stefan Attefall

Gudö – ännu ett havererat planprojekt

1. Inledning

Detaljplanen för Gudö (Tutviksvägen-Bondvägen) omfattar ca 62 hektar och ca 130 fastigheter. Planen medger 151 nya fristående enbostadshus, 21 st grändhus, 32 st flerbostadslägenheter samt en förskola. Den totala gatukostnaden beräknades år 2007 till 40,7 milj kr som fördelades med 77.000 kr för en halv andel (befintlig villafastighet) och med 154.000 kr för en hel andel (fastighet som tillkommer genom avstyckning). Till detta kommer VA-kostnader som för en tomt om 800 kvm uppgår till 196.050 kr. Ett 10-tal fastigheter i Gudö har kommunalt VA sedan tidigare men kan komma att få betala en dagvattenavgift om 20 % av VA-kostnaden.

Arbetet med vägar och VA påbörjades enligt tidplanen i augusti 2011 och beräknades vara klart i oktober 2012. Bygglov skulle kunna begäras fr.o.m. december 2011. Redan i början av januari 2012 låg entreprenören 8 veckor efter tidplanen. Man hade kört fast i oväntat mycket berg på såväl Bondvägen som Ekvägen. I juni kom, efter flera påstötningar, information från kommunen att projektet var kraftigt försenat och inte skulle bli helt klart förrän hösten 2013. Man vädjade samtidigt om att inte begära bygglov förrän man visste när VA kunde vara framdraget till aktuell fastighet. Samtidigt lämnades en prognos angående gatukostnaderna som väntades hålla sig inom 10 – 15 % över de beräknade.

Villaägarna, Haninge-Tyresökretsen och Vendelsö Fastighetsägareförening har tagit del av Haninge kommuns informationsskrivelse till Gudöborna den 12 december 2012. **Den försening av projektet med ett år som kommunen informerade om i juni väntas bestå medan den då lämnade prognosen om en begränsad kostnadsökning troligen inte håller.** Orsaken till försening och kostnadsökningar är som tidigare den oväntat stora bergmängden i området och nu även den ovanligt regniga sommaren och hösten.

2. Tre havererade projekt

Här i Haninge har vi nu tre planprojekt som havererat tids- och kostnadsmässigt, nu senast Gudö och tidigare Skogs-Ekeby i Tungelsta samt Kolartorp strax nordväst om Handen. Fler är säkert på väg. Kommunens detaljplanering kan liknas vid ett lotteri med dåliga för att inte säga orättvisa ”vinster”. Många i t.ex. Gudö, som har bott i sina hus i 30 – 50 år, kommer om något år att få fakturor för gatukostnader som kan uppgå till sexsiffriga belopp för något man inte beställt. **I Skogs-Ekeby och Kolartorp 1 blev slutsummorna 100 % respektive 140 % över de beräknade efter fem respektive sex år. I Gudö är slutsumman, som nämnts, ännu inte känd men blir troligen betydligt högre än den beräknade.**

3. Ett olyckligt beslut som tär på förtroendet

Vi anser att kommunen gör sig själv en stor otjänst genom att ta ut gatukostnader vid detaljplanering. **Det medför orättvisor som tär på förtroendet för såväl politiker som förvaltning. Än mer olyckligt är att inte ens sätta en gräns för hur höga gatukostnaderna kan tillåtas bli för den enskilde.** Alla har inte obegränsat med resurser att lägga på sitt boende. Långt ifrån alla kan kompensera sig genom att avstycka och sälja del av sin tomt. Den värdestegring man hänvisar till äts upp av den realisationsvinstskatt man får betala vid försäljning. Ett nytt boende i nyproduktion ger i allmänhet en högre månadskostnad.

Förvaltningens tillkortakommanden tycks inte spela någon roll. Det visar på en förfärande brist på omdöme från kommunens sida. Det känns inte som ett värdigt uppträdande av en myndighet. Gator hör till infrastrukturen i kommunen och bör betalas genom kommunalskatten. **En kommun som kan vältra över kostnaderna på någon annan behöver inte anstränga sig med att rationalisera och effektivisera sin verksamhet.** Den enskilde fastighetsägaren har genom det kommunala monopolerna små möjligheter att påverka planeringen och inga möjligheter att påverka valet av entreprenör, kostnader eller själva genomförandet.

Ett enskilt företag som handlar på ett sådant sätt skulle inte överleva länge men en kommun med monopol kan. **Det finns kommuner som i vart fall har så kloka politiska företrädare att de tagit beslut om att stå för de gatukostnader som överstiger de beräknade.**

4. En lagstiftning med orättvis tillämpning!

Den nuvarande lagstiftningen medför att större delen av Sveriges kommuner inte tar ut gatukostnader. Några kommuner tar ut beräknade gatukostnader. Några bl.a. Haninge tar ut de faktiska gatukostnaderna utan begränsning. **En sådan lagstiftning kan i vart fall av den enskilde inte upplevas på annat sätt än som djupt orättvis. Bor man i fel kommun kan detta medföra en merkostnad som i Kolartorp om 225.000 kr för något som i en annan kommun inte kostar någonting.**

Vad som ingår i begreppet gatukostnader kan skilja sig högst betydligt mellan olika kommuner något som också bidrar till att lagen upplevs som djupt orättvis.

Tillämpningen av lagen inom ett planområde blir även den orättvis något som även kommunens företrädare höll med om vid informationsmötet om Gudö hösten 2010.

Tillämpningen av lagen medför även uppenbara orättvisor inom en kommun vilket vi ska ge några exempel på.

5. Huvudvägar bör betalas via kommunalskatten

Huvudvägar som Tutviksvägen och Bondvägen borde betalas med skattemedel.

I planområdet Gudö kommer de boende att under 2014 få vara med och betala för dessa två huvudvägar och en cirkulationsplats. Merparten av dem som använder dessa huvudvägar bor i ovanförliggande planområden – Tutviken, Högdalen m fl. Dessa områden har varit planlagda i snart tio år. De sträckor av Tutviksvägen och Bondvägen som betjänar dessa tidigare planlagda områden har, trots de många år som gått, inte rustats upp. Det kommer att dröja minst tio år till innan så sker. **Änkan i 30-talshuset som bott i sitt hus i mer än 50 år och som sedan länge har kommunalt VA och med en bra väg utanför kan kanske få betala 200.000 kr för något som den i den arkitektridade mångmiljonvillan vid Långsjön kanske slipper. Nog kan man ha förståelse för att detta känns djupt orättvist och att en och annan näve knyts i vredesmod.**

6. Dagvattendammar bör betalas via kommunalskatten

Dagvattenhantering är viktig för vattnet i våra sjöar och det kan vara praktiskt att förbättra den i samband med att ett område detaljplaneras. Dammarna borde dock betalas med skattemedel. Dagvattenhanteringen i Gudö med tre dammar ska betalas av de boende något som många ifrågasätter. Dagvattenhanteringen för t.ex. södra Handenområdet har förbättrats med reningsdammar vid Slätmossen och bekostats av skattemedel. För kommande dagvattenhantering i norra Handenområdet och delar av södra Vendelsö kommer med tiden något liknande att utföras någonstans vid södra Drevviken. Dagvattenhanteringen i Lyckåns vattensystem kommer framdeles troligen att förbättras genom reningsdammar vid de nedre delarna av Lyckån. Båda dessa framtida reningsanläggningar som omfattar stora bostadsområden kommer att bekostas av kommunala skattemedel. Detta kommer även Gudöborna att få vara med och betala för samtidigt som man själv får betala för sina egna reningsdammar. **För de hushåll i Gudö som sedan länge har kommunalt VA medför detta en tillkommande kostnad om 20 % av VA-kostnaden vilket enligt 2013 års taxa innebär en utgift om ca 46.000 kr utöver gatukostnaden för en tomt om 2.000 kvm. En merkostnad som de flesta andra hushåll med kommunalt VA slipper. Vem kan se någon rättvisa i detta?**

7. En noggrannare geologisk utredning krävs vid detaljplanering

En noggrann geologisk utredning är viktig i detaljplaneprojekt men kanske inte alltid i andra kommunala projekt. Det som orsakat problemen i Gudö var en oväntat stor bergmängd. Det saknades tillräckliga grundundersökningar och underlag för bra kalkyler. Enligt en företrädare för kommunen hade man kunnat vara grundligare men då hade detaljplaneringen tagit längre tid. Detta kan möjligen vara en rimlig inställning för en kommun med många egna projekt att betala. Det man förlorar på ett projekt kan man ta igen på andra projekt. Har man en sådan inställning även i ett detaljplaneprojekt där man inte själv svarar för kostnaderna, bör man som kommun ta konsekvenserna och ta merkostnaden när man gjort en felbedömning. **En grundlig geologisk utredning behöver inte försena ett planprojekt. Den kan löpa parallellt med övriga utredningar.**

8. Skogs-Ekeby – ett tidigare havererat projekt

Detaljplanen för Skogs-Ekeby omfattar 18 hektar med inalles 27 fastigheter av varierande storlek. Planen medger 81 nya bostäder varav 49 friliggande villor, 27 grupphus och 10 parhus. Den totala gatukostnaden beräknades år 2005 till 7,5 milj kr. som fördelats med 42.000 kr för en halv andel och med 84.000 kr för en hel andel. Fakturan år 2010 lydde på 84.000 kr respektive 168.000 kr. En ökning med 100 %.

Fastighetsägarna har bestridit kostnaderna. Kommunen har anlitat revisionsbyrån PWC som funnit brister i planering, genomförande och uppföljning. Kommunen har ändå valt att inleda en rättslig process. **Revisionsrapporten slutsatser indikerar enligt vår mening att en mer oberoende utredare bör tillsättas för att ta reda på orsakerna till haveriet.**

9. Kolartorp 1 – ett tidigare havererat projekt

Detaljplanen för Kolartorp 1 omfattar 15 hektar med inalles 67 fastigheter varav 39 var permanentbebodda. Planen skulle medföra 34 nya friliggande villor och en gruppbostad för funktionshindrade. Den totala gatukostnaden beräknades år 2004 till 7,4 milj kr. som fördelades med 47.000 kr för en halv andel och med 94.000 kr för en hel andel. 2011 när det var dags för kommunen att fakturera hade kostnaderna stigit till 112.500 kr för befintlig fastighet och till 225.000 kr för genom avstyckning nytillkommen fastighet. En ökning med 140 %.

Fastighetsägarna har ifrågasatt såväl kommunens handläggning som fakturaunderlag. Kommunen har låtit revisionsbyrån Ernst & Young granska fakturaunderlaget. Även här har brister konstaterats. Tomtägareföreningen i Kolartorp har begärt att kommunen ger revisionsbyrån ett utökat uppdrag att granska kommunens handläggning från planering till genomförande. **Revisionsrapporten indikerar även här att en mer oberoende utredare bör få till uppgift att ta reda på orsakerna till haveriet.**

10. Vad gör regeringen?

Bostadsminister Stefan Attefall (Kd) har i november 2011 efter mycket kritik tillsatt en utredning och dessutom gett särskilda uppdrag till såväl Statskontoret som Boverket för att effektivisera plan- och byggprocessen. De skäl som anges för att utreda är i korthet följande. Det byggs för lite i Sverige. Vi har sedan 1990-talets början byggt bara hälften av vad våra nordiska grannländer gjort och mindre än genomsnittet av OECD-länderna. Resultatet är stigande bostadspriser och stor brist på bostäder. Orsaken är ett krångligt regelsystem som såväl byggföretag som enskilda fastighetsägare har svårt att se konsekvenserna av. Kommunerna bör ha mer enhetliga regler. Vem som ska stå för finansieringen av gator och parker – kommunen eller fastighetsägarna – är ett problem som utredaren ska titta på dock tyvärr endast för att komma med förslag om hur gatukostnaderna kan fördelas på ett sätt som kan anses vara skäligt och som är acceptabelt för såväl kommuner som fastighetsägare. Något slopande av gatukostnaderna blir det kanske inte. **Det skulle behövas ett mer oberoende organ med uppgift att granska kommuner och kommunala projekt som havererar.**

11. Sammanfattning

Nu nämnda tillämpningar av PBL bidrar med stor sannolikhet till att hela planprocessen från start till dess spadens spår sätts i jorden drar ut på tiden. Möjligheten att vältra över kostnader på någon annan ger inget incitament att effektivisera verksamheten. Tvånget att arbeta efter en lagstiftning som upplevs som orättvis medför att kommunens anställda ofrånkomligen och oförskyllt får problem med dem som drabbas. Ett fortsatt tillämpande av PBL i nu nämnda avseenden kommer ofrånkomligen att medföra ständiga konfrontationer mellan politiker/kommunanställda och de boende och med ständiga krav på oberoende revisioner samt tidningskrav som följd. Detta kan inte gagna någon.

Vi yrkar att Haninge kommun

- upphäver beslutet att ta ut gatukostnader
- slopar den särskilda dagvattenavgiften för den som tidigare har kommunalt VA.

Innehållet i denna skrivelse grundar sig på enhälliga beslut av styrelserna för Villaägarna, Haninge-Tyresökretsen och Vendelsö Fastighetsägareförening.

Villaägarna, Haninge-Tyresökretsen e.u.



Ulf Nilson

Tutviksvägen 5, 136 75 Vendelsö
776 21 14, 070-554 21 74, ulf.n.nilson@telia.com

För kännedom: Peter Olevik Dunder (fp), Marie Litholm (kd), Raymond Svensson (c), Anna Melker (mp), Robert Noord (s) samt Britta Orring och Mats Lostringer.