

Sommarbo Tegelö Vägsamfällighetsförening



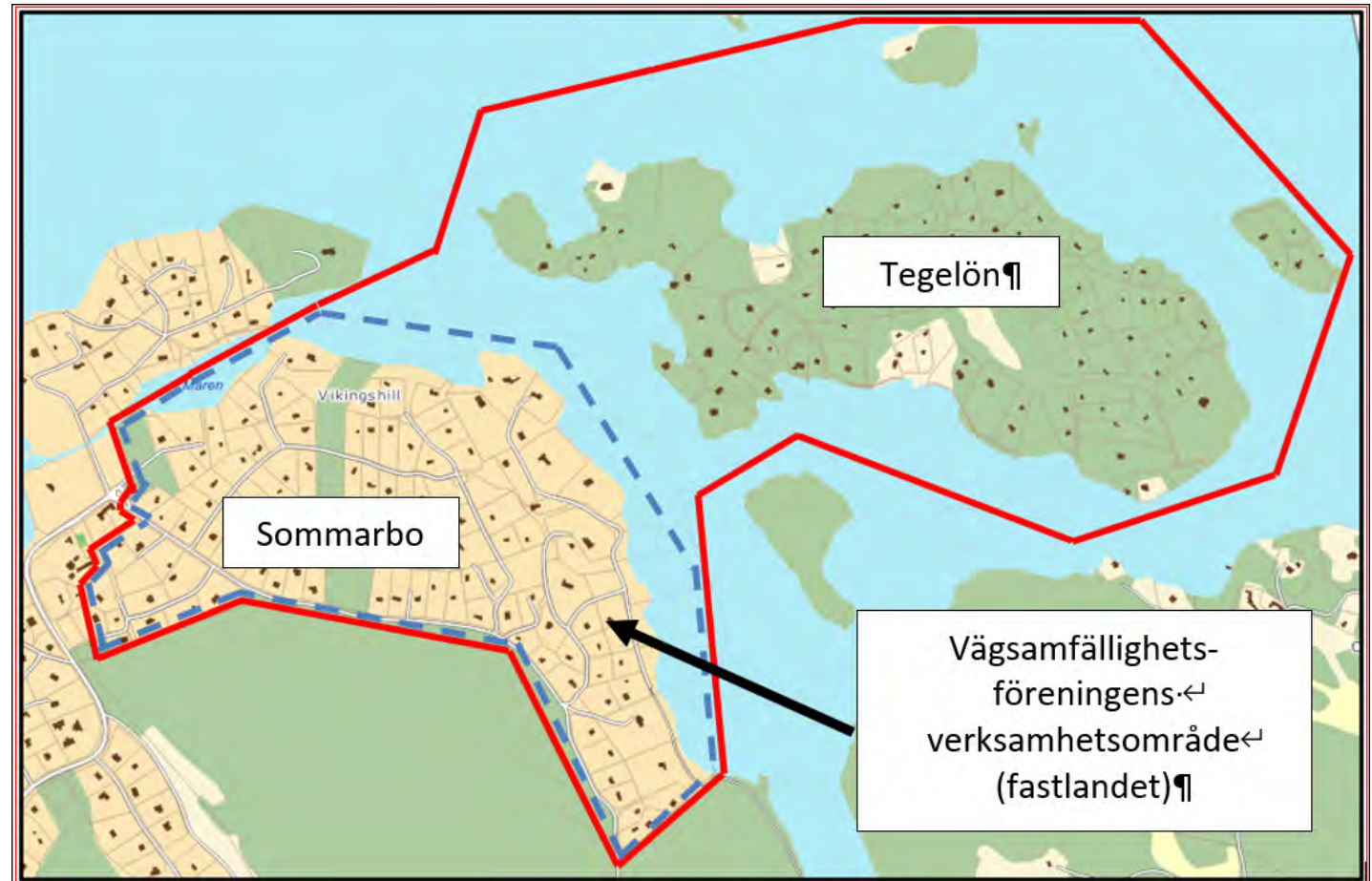
Reviderad
21-10-21 /LLN
21-10-23 /LLN
21-11-02 /LLN

Disposition

- Presentation av STvf
- Historik VS-projektet
- Utförande
 - Ledningsplan
 - Väg förstärkning och vägprofiler
- Fördelning av kostnader
 - NVOA, STvf, fastighetsägare
- VS-projektet, status idag
- Samordnat eller separat genomförande
- Finansiering
- Omförrättning av vägsamfälligheten
 - Anläggningsbeslut
Ändringar och vägförstärkningar
 - Rådighet över vägmark
 - Belysningsanläggning
 - Andelstal, drift , underhåll och anläggning
- Vägbelysning
 - ändrade ägarförhållanden och ansvar
 - alternativ

Verksamhet och vägnät

- **Sommarbo-Tegelö Väg-samfällighetsförening (STvf)** förvaltar och underhåller cirka 4,5 km vägar och stigar i området i form av **Gemensamhetsanläggningen Velamsund GA:2**.
- Medlemmar i GA:2 är samtliga enskilda fastighetsägare på Sommarbo och Tegelön samt Nacka kommun
- Endast vägar och stigar på Sommarbo ingår i förvaltningen



STvf:s vägområde

Vägnamn	Längd m	Bredd m	Beläggning
Vägar längre än 100 m			
Sommarbovägen, breda delen	940	4,5	Asfalt
Sommarbovägen, smala delen	310	4,0	Asfalt
Tegelövägen	295	3,5	Asfalt
Dahliavägen	585	4	Asfalt
Linnéavägen	485	3,5	Oljegrus YM12
Rosenvägen	195	3,5	Asfalt
Fagernäsvägen, norra delen	465	3,5	Oljegrus YM12
Fagernäsvägen, södra delen	200	3,5	Oljegrus YM12
Snödroppsvägen	190	3	Oljegrus YM12
Wahlbergsvägen	175	3	Oljegrus YM12
Almallén	155	2,5	Grus
Total väglängd (vägar >100 m)	3995		

STvf:s vägområde omfattar

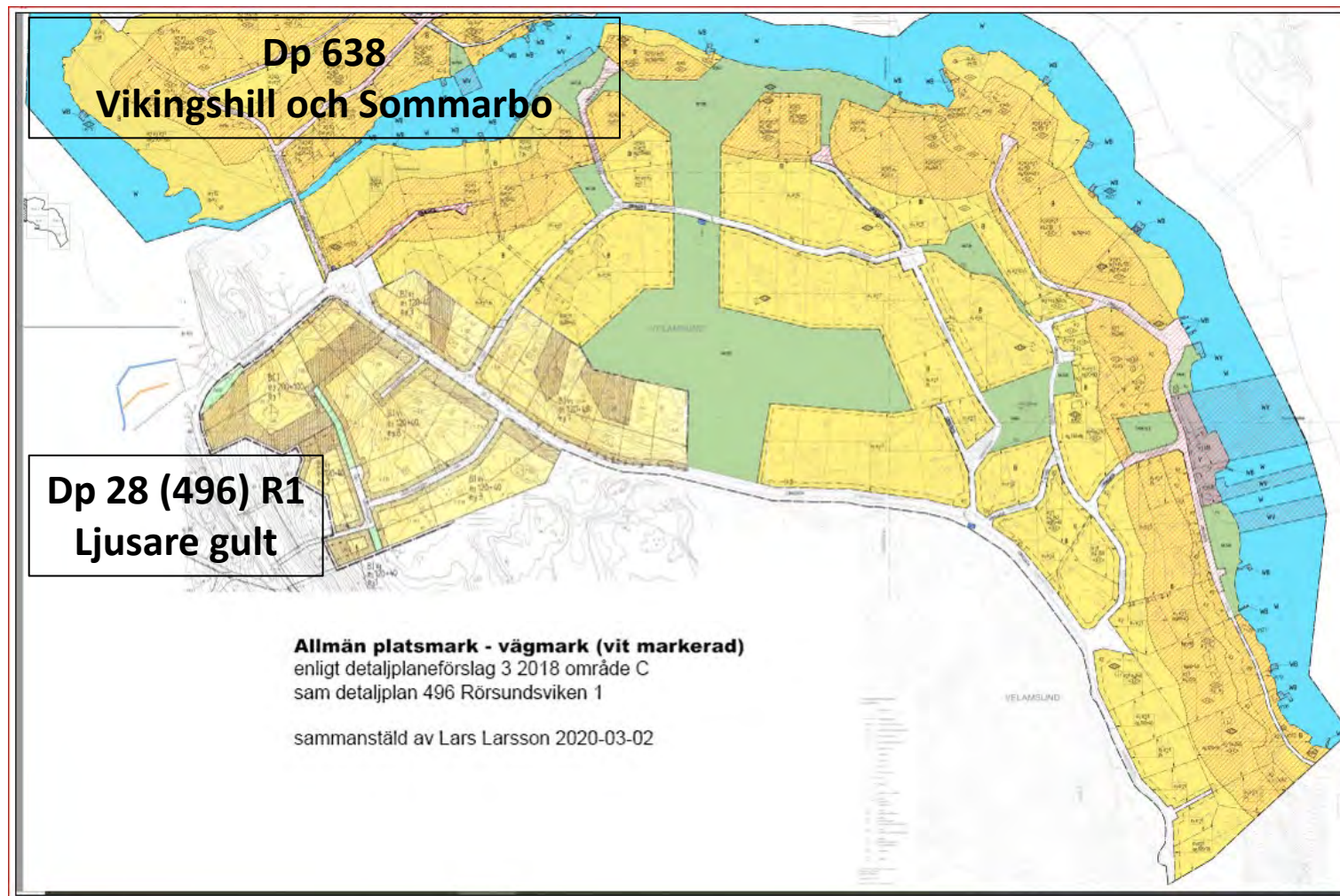
- Vägar > 100 m 3 995 m
- Vägar < 100 m 285 m
- Stigar 300 m
- Totalt 4 450 m

STvf:s vägområde

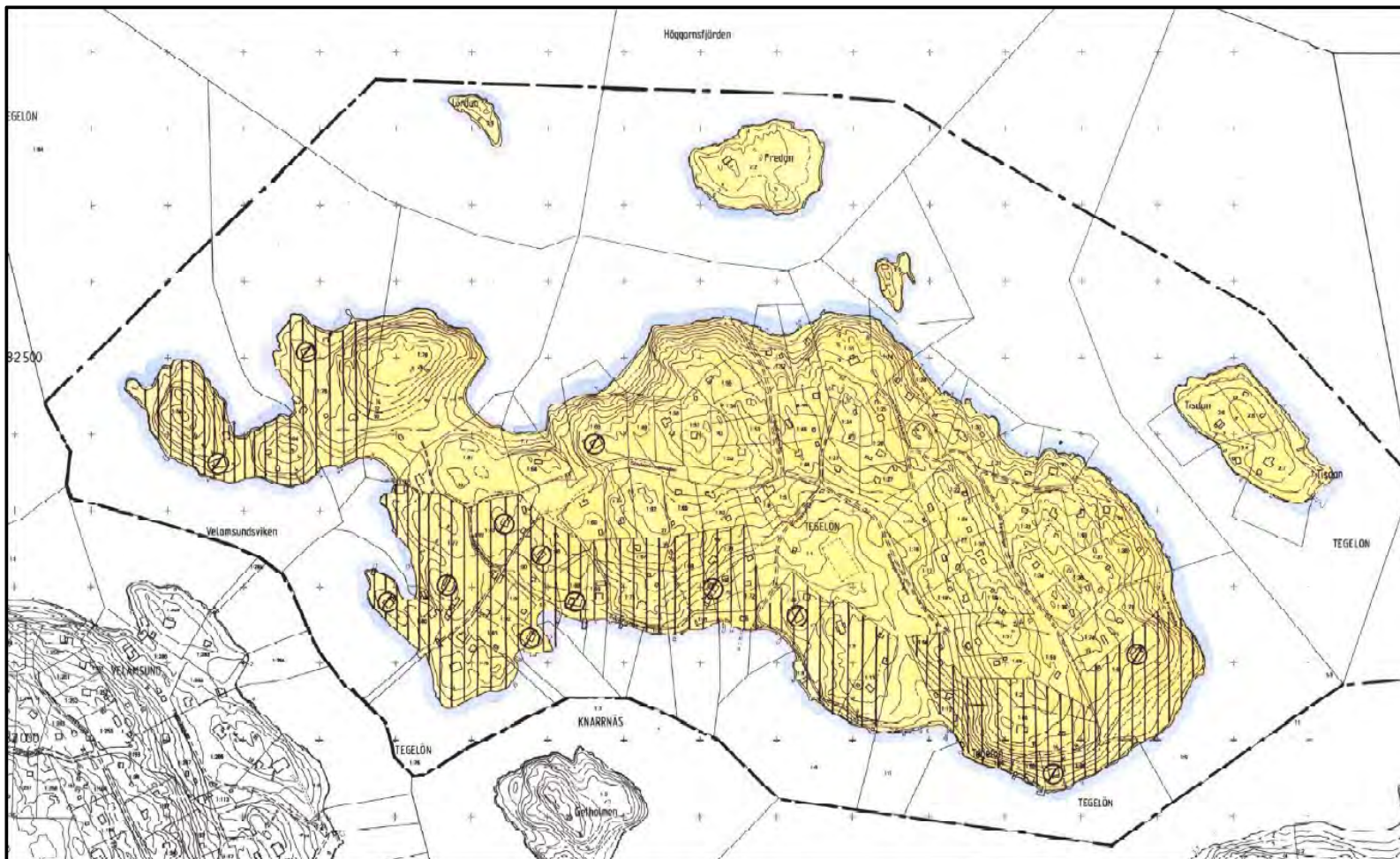
Vägar kortare än 100 m			
Resedavägen	75	3,5	Asfalt
Tornstigen	70	3,5	Grus
Violvägen	65		Asfalt
Kattfotsvägen	75		Grus
Total väglängd (vägar <100 m)	285		
Total väglängd	4280		

Stig - Rosenvägen	70		Naturmark
Stig – Resedavägen	45		Naturmark
Stig – Linnéavägen – Rosenvägen	185		Naturmark
Totallängd stigar	300		

Detaljplaner och allmän platsmark (vägområde) enligt LKV Dp 28 (496) samt Dp 638



Områdesbestämmelser för Tegelön OB5 94/128



Historik VS-projektet, 2000-2010

- I takt med att permanentboendet ökade försämrades såväl vattenkvalité som tillgång.
- STvf tog av den anledningen initiativ och presenterade ett förslag för Nk
- STvf skulle genomföra VA för Sommarbo helt i egen regi
 - Vi skulle använda senaste teknik i lösningen
 - Vi skulle ansluta till Nk vid Skånska Gården och bygga därifrån
- Kommunalnämndens ordf. Langby var positiv och spelade in oss i organisationen
- Vi gjorde en del förprojekteringar i egen regi (i huvudsak privatfinansierade)
- Efter hand ville Nk komma in, förhala och göra det ”på sitt sätt”
- Nk drev att man med sin kompetens kunde förkorta tidplan till lägre kostnad
- Mycket diskussion om ”Nackamodellen”.

Historik VS-projektet, 2010 ->

- År **2008–09** startade Nacka kommun ett antal projekt för att lägga ned kommunalt vatten och avlopp i Norra Boo.
- Vid en enkätundersökning hos de boende på Sommarbo fick kommunen till svar att man förordade ett fortsatt enskilt huvudmannaskap
- År **2010** startade VS-projektet, med vatten och avlopp för område C och R1, i Sommarbo.
- Planen var att det skulle vara **avslutat år 2013**.

Historik VS-projektet, 2010->

- **Detaljplaneförslag nr 1** godkändes av kommunstyrelsen **hösten 2014**. Det överklagades till länsstyrelsen som upphävde detaljplanen **hösten 2015**
- **Detaljplaneförslag, nr 2**, utarbetades. Detta nya detaljplaneförslag antogs av kommunfullmäktige i **juni 2016**. Denna detaljplan överklagades också. Mark- och miljödomstolen upphävde denna detaljplan i **maj 2017** på grund av otydligheter.

Historik VS-projektet

- **Detaljplaneförslag nr 3** utarbetades och antogs av kommunfullmäktige i **november 2018**.
- Även detta detaljplaneförslag överklagades till Mark- och miljödomstolen men överklagandena avslogs i **december 2019**.
- Ärendet överklagades då till **Mark- och miljööverdomstolen, som inte beviljade prövningstillstånd, 2020-07-01**.
- **Detaljplanen har nu därför vunnit laga kraft.**

Historik VS-projektet, 2010->

- I februari 2020 hade styrelsen i vägsamfälligheten ett möte med Nacka kommun. Vid detta möte informerade Nacka kommun om att upphandlingsarbetet redan har påbörjats för område G, Södra Kummelnäs, och område B, Sångfågelvägen – Riset.
- Om allt fungerade, så var avsikten att påbörja arbetena med genomförandet vid årsskiftet 2020/2021 för dessa områden.

Historik VS-projektet, 2010->

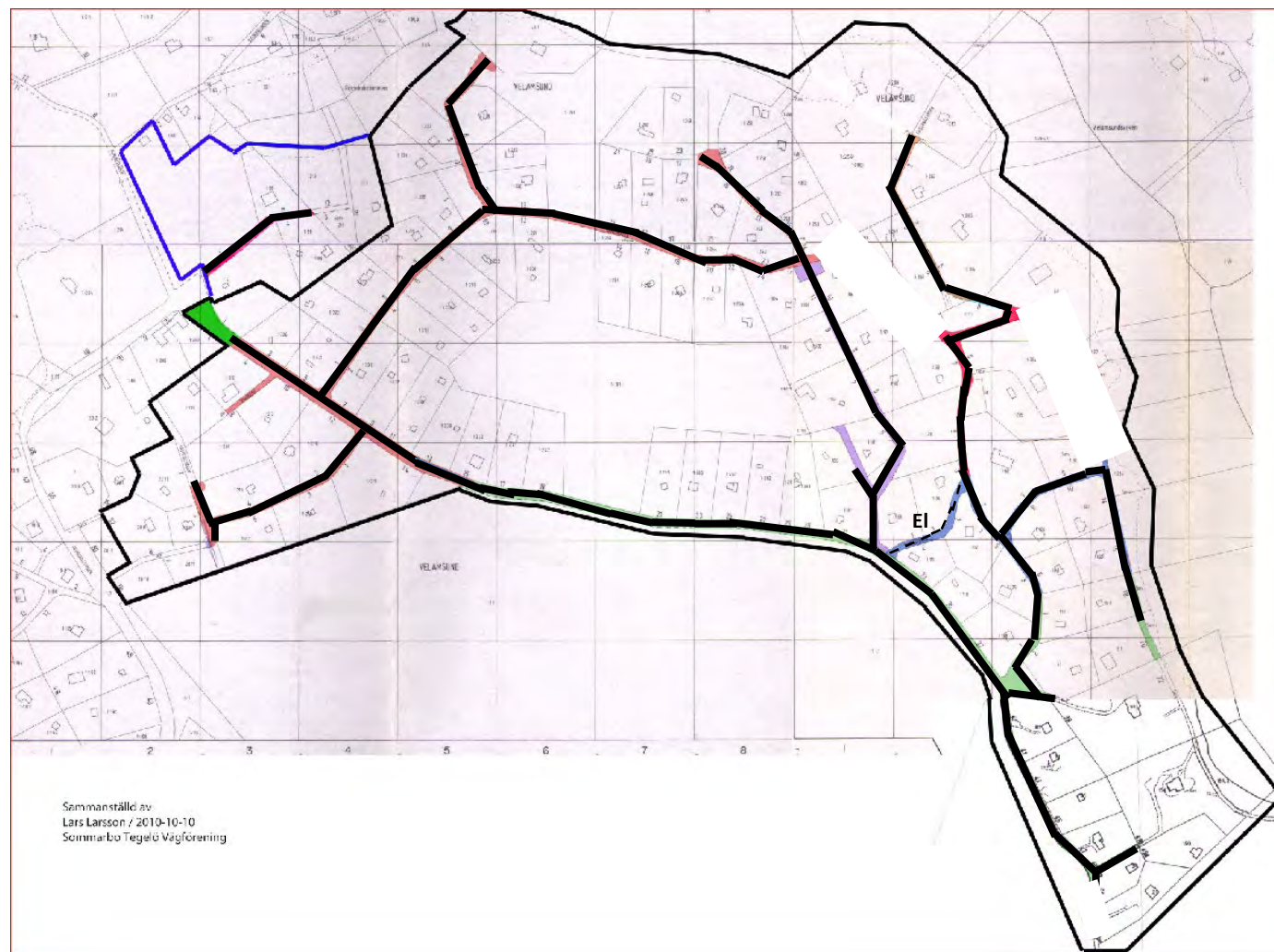
- Nacka kommun ville gärna även påbörja upphandlingen för område C, Vikingshill och Sommarbo redan då (vintern 2020), och starta utbyggnaden vid årsskiftet 2020/2021, men detta var avhängigt av:
 - Den då pågående överklagningsprocessen av detaljplanen till Mark- och miljööverdomstolen
 - Länsstyrelsens föreläggande till Nacka kommun och dess överklagande om att starta utbyggnaden ett år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
 - Nacka Tingsrätt ändrade detta föreläggande till 3 år efter att deras dom hade vunnit laga kraft (2020-02-12), dock senast 2023-12-31.
 - Färdigställandet av ombyggnaden av Vikingshillsvägen.
 - att Nacka kommun och vägsamfälligheten var överens om att utbyggnad av VA ska ske genom samordnat genomförande eller separat genomförande.

Historik VS-projektet

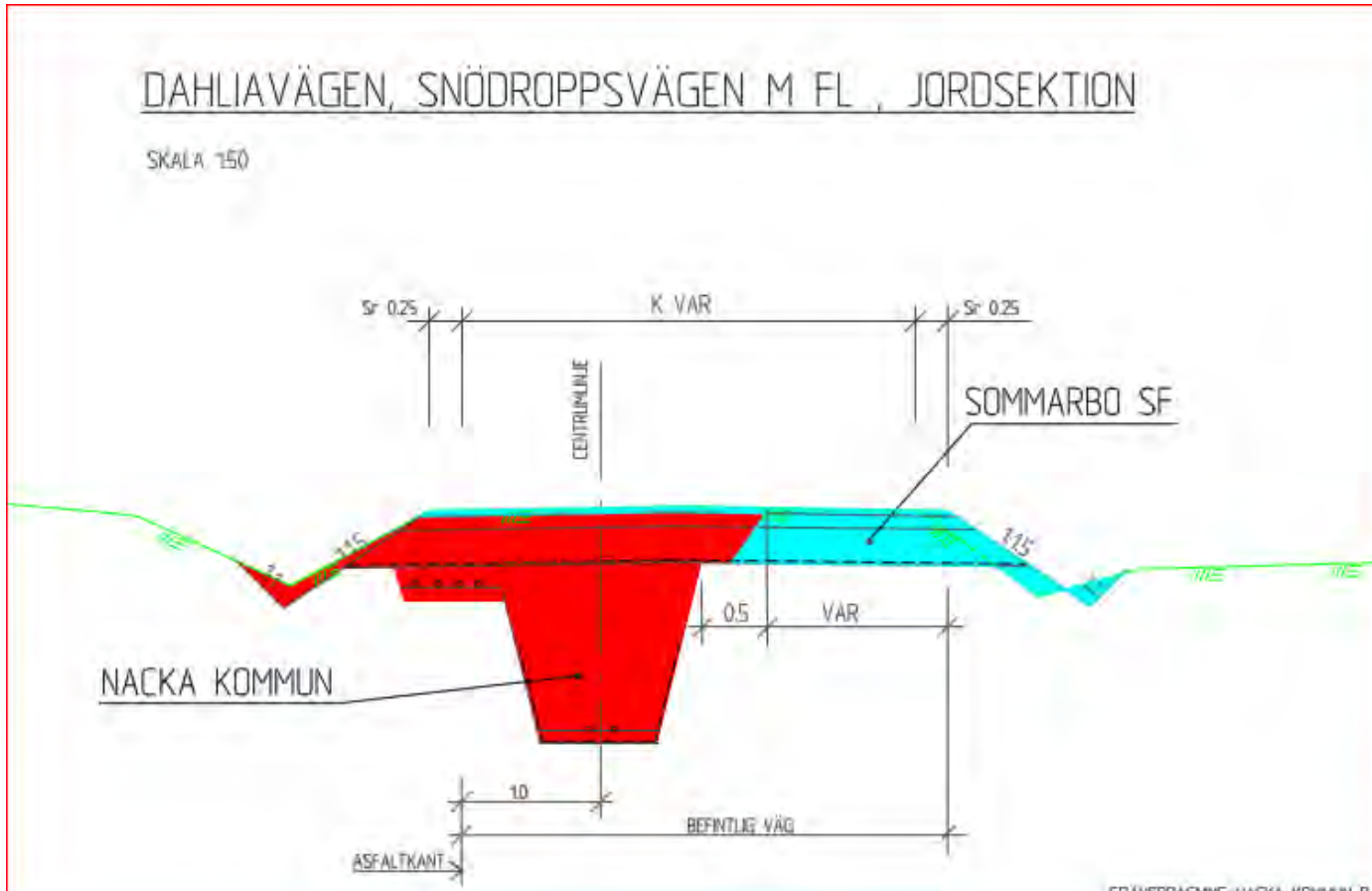
- **En arbetsgrupp är bildad sedan våren 2020.**
Den består f.n. (oktober 2021) av fyra representanter från styrelsen samt två medlemmar boende på Sommarbo.

Utförande

Ledningsplan, VA samt El



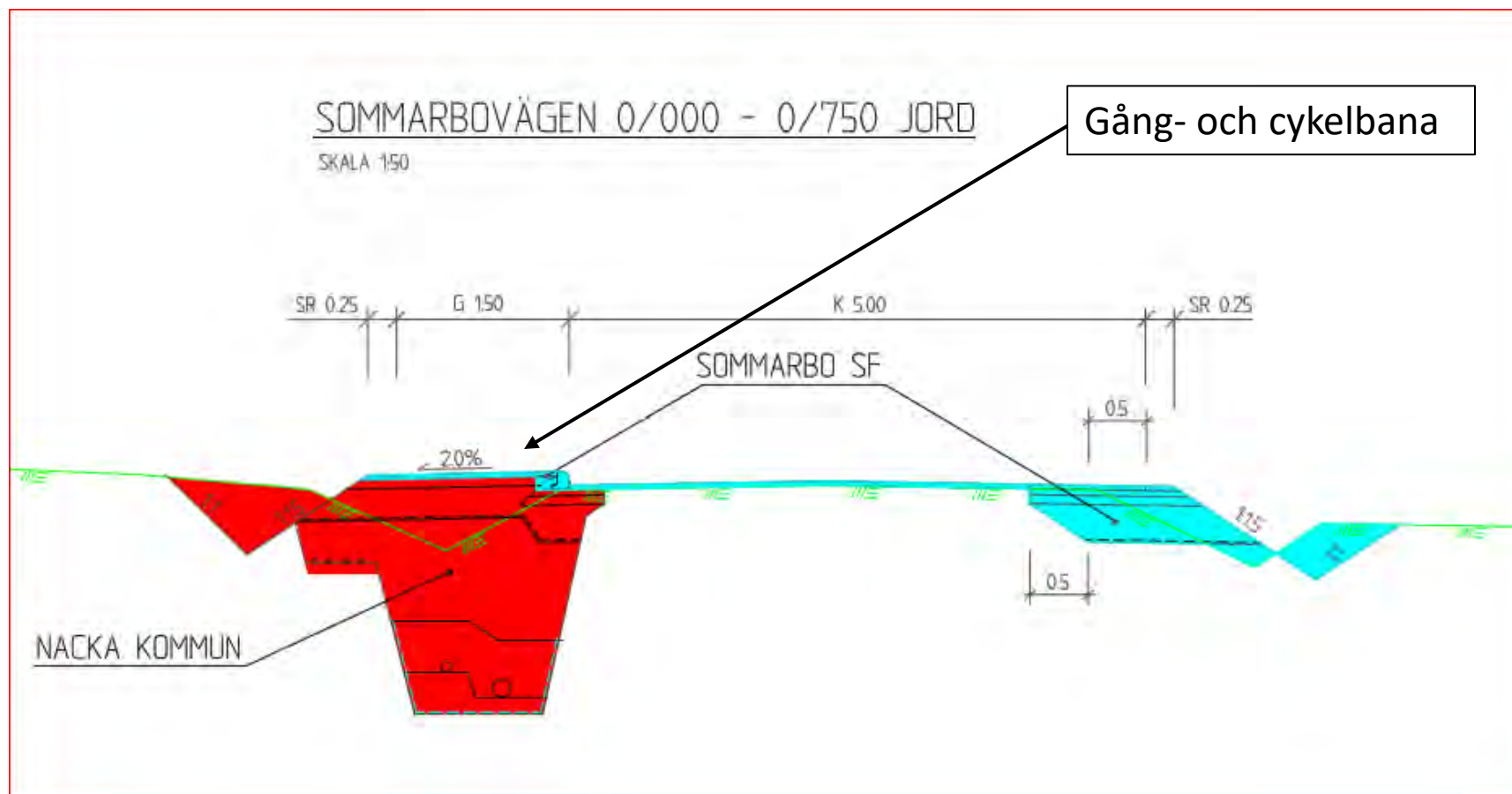
Vägsektion - princip



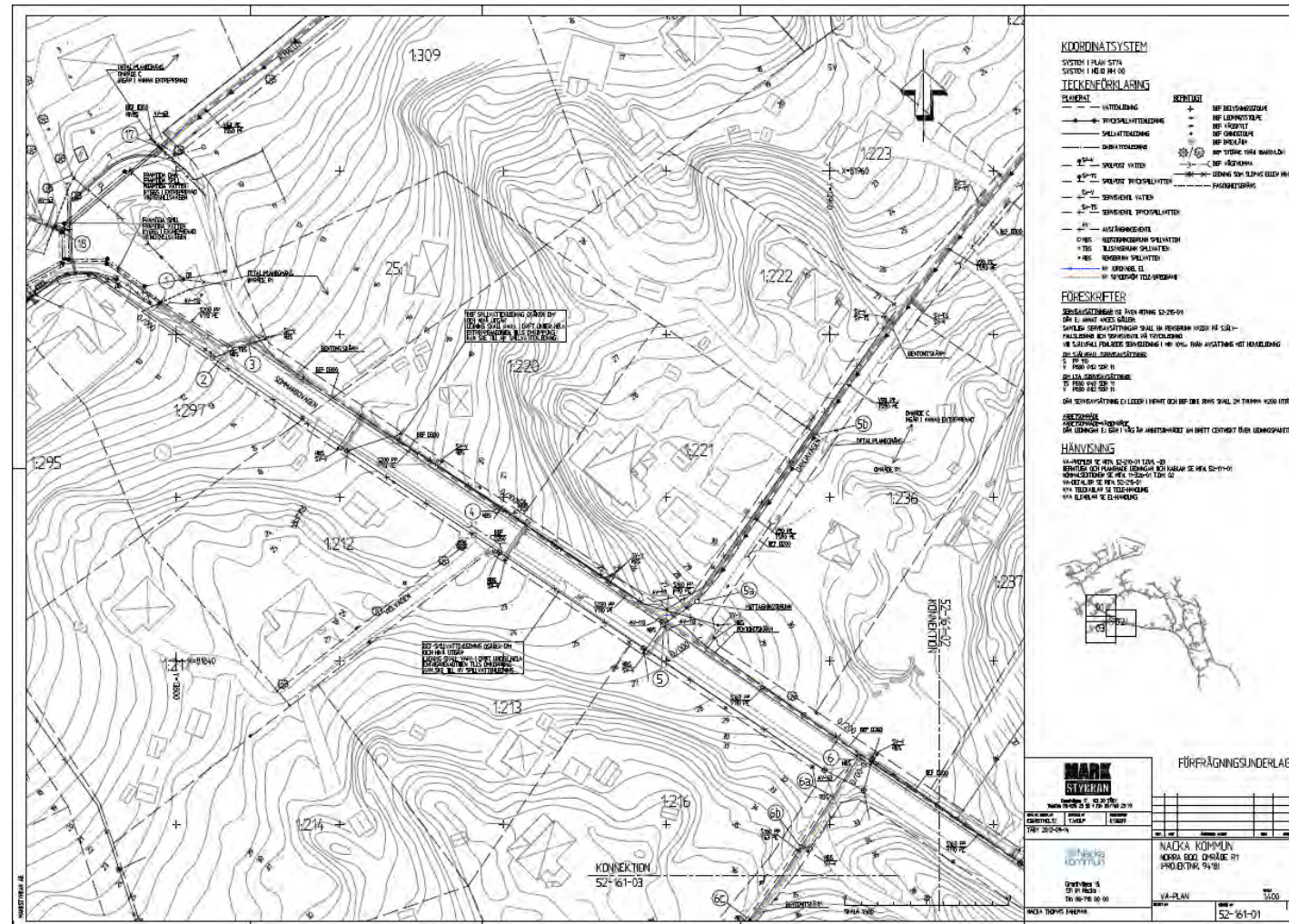
STvf:s del i VS-projektet är att **förstärka vägarna** och **dimensionera vägkroppen** för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon per veckodygn samt för mer 10 tunga fordon per veckodygn med ett axeltryck på 10 ton och ett boggityck på 16 ton.

Ny toppbeläggning, alla vägar

Vägsektion - princip



Ledningsdragnings och anslutningspunkter, exempel



Fördelning av kostnader

NVOA / kommunen

(alla kostnader kopplade till VA-anläggningen)

- Projektering
- Utbyggnad
- Framtida drift och underhåll

Fördelning av kostnader

NVOA / kommunen

(alla kostnader kopplade till VA-anläggningen)

- Projektering
- Utbyggnad
- Framtida drift och underhåll

Vägsamfälligheten

(alla kostnader kopplade till vägarna)

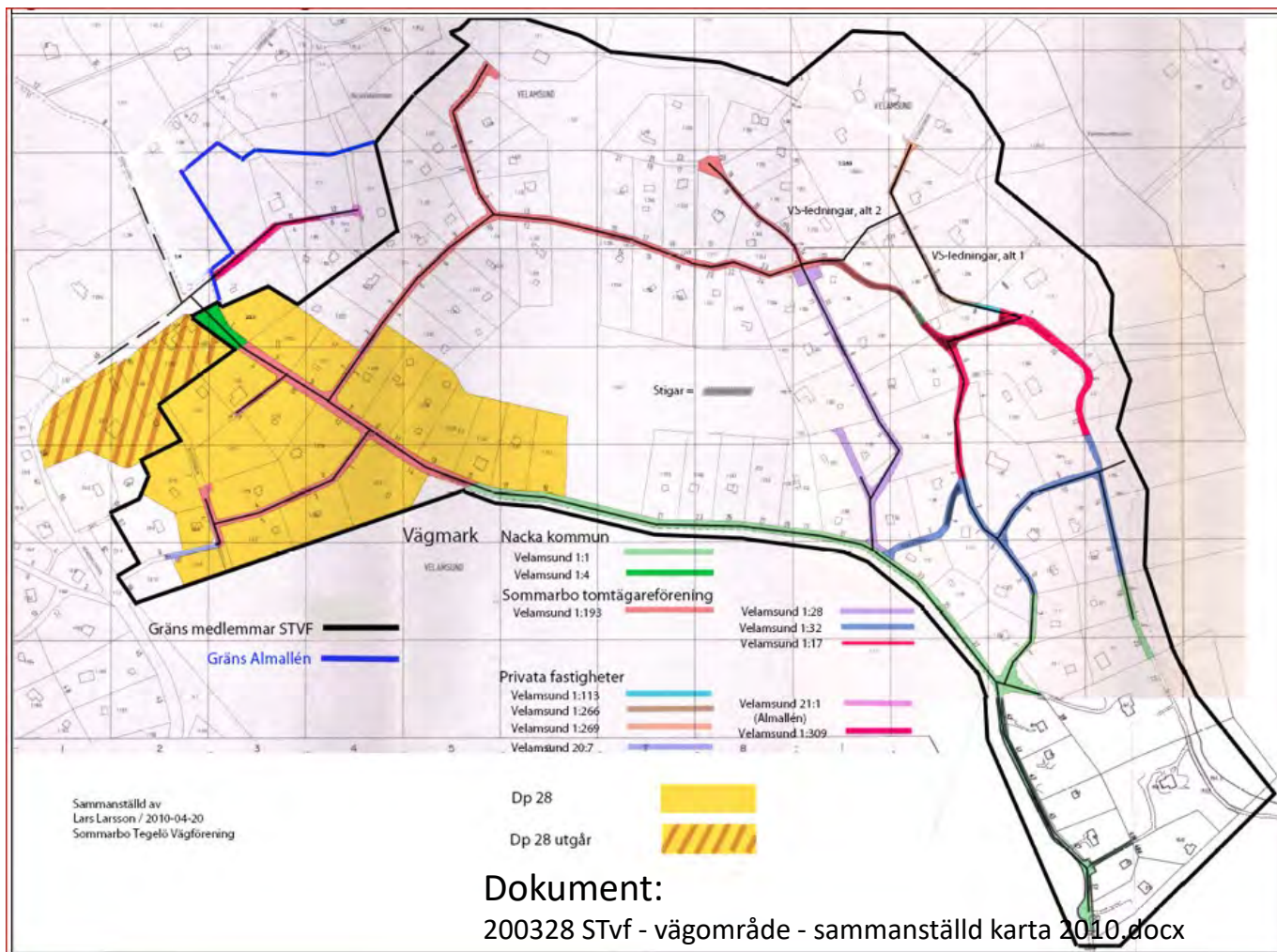
- Vägarna och deras standard
 - utredning
 - projektering
 - ombyggnad
 - framtida drift och underhåll av vägarna
- Omhändertagande av dagvatten från vägmarken
 - utredning
 - projektering
 - utförande

Fördelning av kostnader

Fastighetsägaren

- Alla arbeten på egen tomt
 - ledningsdragning från hus till LTA-pump
 - nedgrävning av LTA-pump
- Ledningar till anslutningspunkten
- Anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa (ingår LTA-pump)
- Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på sin egen fastighet

Ägare till STvf:s vägmark



- **Nacka kommun**
 - ✓ Sommarbovägen (del av)
 - ✓ Tegelövägen (del av)
 - ✓ Fagernäsvägen (del av)
- **Sommarbo tomtägarförening**
 - ✓ Sommarbovägen (del av)
 - ✓ Dahliavägen
 - ✓ Linnéavägen
 - ✓ Resedavägen
 - ✓ Rosenvägen
 - ✓ Fagernäsvägen (del av)
 - ✓ Tegelövägen (del av)
 - ✓ Violvägen
 - ✓ Snödroppsvägen
 - ✓ Kattfotsvägen (del av)
- **Privata fastigheter (7 st)**
 - ✓ Almallén
 - ✓ Kattfotsvägen (del av)
 - ✓ Fagernäsvägen (del av)

Medgivande

- Vägsamfälligheten måste ha rådighet över erforderlig vägmark där VS-installationen och vägförstärkningarna ska ske.
- STvf har då, via Lantmäterimyndigheten, bett om **Medgivande** från 25 fastighetsägare att få nyttja vissa mindre delar av deras fastigheter.

Utökat intrång – berörda fastigheter

Velamsund

1:1,	1:106,	1:264,	21:1
1:4,	1:108,	1:265,	
1:6,	1:113,	1:266,	
1:28,	1:193,	1:269,	
1:32,	1:243,	1:282,	
1:89,	1:251	1:283,	
1:90,	1:252	1:309,	
1:104,	1:253	1:316,	

VS-projektet, status idag

- Genomförandeavtal tecknat med Nacka kommun och Nacka Vatten och Avfall (NVOA), 2019-01-31
- Detaljplan för Rörsundaviken 1, Dp 28, reviderad juni 2010
- Detaljplan för Sommarbo, område C, Dp 638, laga kraft vunnen 1 juli 2020.
- Projektering av VS-projektet genomfördes under 2010-2012

VS-projektet, status idag

- Översyn och revidering av tidigare projektering har pågått sedan augusti 2020 i samarbetet med NVOA.
 - Mängdförteckningar beräknas vara klara november 2021
- Nacka kommun (Nk) vill överföra befintlig belysningsanläggning till STvf, ingen överenskommelse har ännu träffats mellan Nk och STvf
 - Förberedelser har genomförts av Nk sedan år 2019 bl.a.
 - Uppdelning av anläggningen, våren 2021
 - Visst utbyte av stolpar och armaturer har skett under hösten 2021
- Arbetsgruppen och styrelsen diskuterar olika alternativ till utförande

VS-projektet, status idag

- Ett första omförrättningsmöte har hållits av Lantmäteriet 2021-09-15
- Ett andra förrättningsmöte beräknas hållas under slutet av december 2021 eller efter nyår i jan 2022.
- Informationsmöte, STvf, 2021-11-08
- Extra föreningsmöte, STvf, 2021-11-29

Samordnat / separat utförande

Samordnat genomförande, - vad innebär det?

- Kommunen/NVOA genomför en offentlig upphandling av entreprenör för VA-arbetet och förstärkning av vägarna till korrekt bärighet.
- Utsedda representanter från STvf deltar i upprättandet av förfrågningsunderlaget
- Kommunen/NVOA och STvf ska vara överens om förfrågningsunderlaget innan upphandling.
- STvf och kommunen/NVOA förbinder sig att samordna genomförandet av entreprenad-arbetena som ska ske samtidigt.
- Innan entreprenaden påbörjas ska faktureringsrutiner och betalplan regleras mellan kommunen/NVOA, STvf och entreprenör.
- Hela VA-området genomförs "i ett svep".

Samordnat / separat utförande

Separat genomförande - vad innebär det?

- STvf rustar först upp vägarna till erforderlig bärighet och rapporterar sedan till kommunen att vägarna har korrekt standard.
- Kommunen/NVOA genomför sedan en upphandling av att lägga ner VA-anläggningen i vägarna inklusive återställning.
- STvf står för första upprustningen av vägarna, kommunen står därefter för alla kostnader för VA-arbetet och återställning av vägarna.
- Vägsamfälligheten genomför och bekostar därefter asfaltsbeläggningen.

Samordnat / separat utförande

Samordnat genomförande, för- och nackdelar

- + En entreprenör som samtidigt lägger ner VA och rustar vägarna.
- + En entreprenör som har helhetsansvar för arbetet.
- + Vägarna grävs upp en gång.
- + Miljöanpassat – minimerar resursanvändning och utsläpp
- + Nacka kommuns projektledare "håller i " hela projektet.
- Omfattande projektering av vägarna krävs.
- En offentlig upphandling kan ibland fördyra ett projekt.
- STvf är inte en part i förhandlingen, vi sitter i "baksätet".

Samordnat / separat utförande

Separat genomförande, för- och nackdelar

- + Vi kan starta så snart som möjligt med t.ex. de sämsta vägarna.
- + Större kostnadskontroll.
- Vägarna grävs upp två gånger:
Först när vägarna skall erhålla korrekt bärighet och sedan när VA-skall anläggas.
- STvf påtar sig större arbetsbörda i upphandling och ledning av första vägarbetet.
- Tidplan, detta tar totalt sett längre tid.
- Tillgänglighet, eftersom vägarna grävs upp två gånger så kommer fastighetsägarna att drabbas mer av att ej kunna använda sina vägar.

Samordnat / separat utförande

Styrelsens och arbetsgruppens rekommendation

Styrelsen och arbetsgruppen har enhälligt kommit fram till slutsatsen att rekommendera våra medlemmar att rösta för **Samordnad entreprenad**.

Preliminär kostnads kalkyl - STvf:s vägförstärkningar (med dagens tillgängliga kunskap)

	Samordnat genomförande KSEK	Separat genomförande KSEK	Riset VF 2019 KSEK
Nedlagda kostnader t.om. okt 2021	2.000	2.000	
Projektering, konsult, advokater, byggledare, m.fl	2.500	2.500	1.019
Förrättningskostnader	500	500	295
Ersättning för intrång på fastigheter	250	250	393
Uppskattad kostnad för STvf:s vägförstärkningar	13.750	28.000	19.890
Risk och osäkerhetsmarginal 20 %	2.750	5.600	
Summa	21.750	38.850	21.597
Väglängd	4.300 m	4.300 m	4.000 m
Toppbeläggning (medel avsatta i underhållsfonden)	5.400	5.400	1.332
Belysningsanläggning			

Finansiering

Det är möjligt men mycket omständligt för vägsamfällighetsföreningen att ta lån för att finansiera förstärkningen av vägarna. Räntan och avgifter för en sådan lösning blir även betydligt högre än om respektive fastighetsägare belånar sin egen fastighet.

Styrelsen och arbetsgruppen föreslår därför att **respektive medlem själv står för finansieringen av sin del av projektets totala verkliga kostnader.**

Fastighetsägare på Sommarbo samfinansierar detta med fördel även med övriga kostnader för VS-anslutning och arbetet på den egna fastigheten.

Kostnader som rör vägsamfällighetens vägförstärkningar kommer att **debiteras ut till respektive medlem enligt av Lantmäteriet fastställda andelstal för anläggning.**

När, hur och till vilka belopp utdebiteringen kommer att ske, kommer styrelsen att försöka ge mer information om på den extra föreningsstämman 21-11-29.

Exempel på kostnader /medlem

Samordnat genomförande, KSEK

Total kostn. VS-projektet, prel. uppskattning, c:a	21.750
Andelstal S 1,0 , T 1,0, Totalt antal andelar	204
Kostnad per andel och fastighet, vägförstärkning	110
Sommarbo, samlad kostnad	
Kostnad vägförstärkningar	110
Anslutningsavgift	230 - 300
Arbete på egen fastighet	100
Summa	440 - 510

Separat genomförande

Total kostn. VS-projektet, prel. uppskattning, c:a	38.850
Andelstal S 1,0 , T 1,0, Totalt antal andelar	204
Kostnad per andel och fastighet, vägförstärkning	190
Sommarbo, samlad kostnad	
Kostnad vägförstärkningar	190
Anslutningsavgift	230 - 300
Arbete på egen fastighet	100
Summa	520 - 590

Förrättning Lantmäteriet

- Lantmäteriet har haft ett första förrättningsmöte, 21-09-15
- Protokoll samt Lantmäteriets PP-bilder finns upprättade och utlagda på webbplatsen

<https://enak.etjanster.lantmateriet.se/>

- Den fråga som har **störst påverkan** på vägsamfällighetsföreningens medlemmar är **förslaget till ändrade andelstal.**

Inkommet förslag på ändringar av utformningen

- Breddning av vissa vägpartier
- Gång- och cykelbana längs Sommarbovägen
- Gångvägar på några ställen
- Nya vändplatser
- Samtliga vägar ska dimensioneras enligt detaljplan m a p bärighet.
- Belysningsanläggning ska ingå (för körvägar):
- I övrigt ska tidigare beslut gälla.

Vägsamfällighetens – **anläggningsbeslut** – måste kompletteras med detta. Det är **bara det som står i anläggningsbeslutet** som vägsamfälligheten får befatta sig med.

Andelstal

15 § AL – Lantmäterimyndigheten ska fatta beslut om hur kostnaderna för en anläggning ska fördelas mellan fastigheter:

- Avser både andelstal för utförande och drift.
- Andelstals för utförande:
 - **Nyttan** av anläggningen för en fastighet.
- Andelstal för drift:
 - **Användandet** av anläggningen.
- Alltid en avvägning (skälighet, rättvisa, enkelhet).
- Millimeterrättvisa uppnås aldrig.
- Obs Andelstalen för utförande reglerar även ägande i anläggningen - kan ha betydelse tex vid röstning på stämma.

Andelstalsnorm idag

	<u>Utförande</u>		<u>Drift</u>	
	Permanent	Fritid	Permanent	Fritid
Velamsund	1	1	1	0,5
Tegelön	0	0	0,9	0,4

Special – obebyggd fastighet andelstal 0,1
Folkbokförd på fastighet – klassas som helårsbostad

Omprövningsförrättning 2010 – en anomali i systemet

Förslag ny andelstalsnorm

	<u>Utförande</u>		<u>Drift</u>	
	Permanent	Fritid	Permanent	Fritid
Velamsund	1	1	1	1
Tegelön	1	1	1	0,7

- Alla fastigheter samma nytta av tillgång till väg! (VS har inget med förrättningen att göra)
- Drift Velamsund – tätortsnära, rättsfall (ingen skillnad permanent/fritid), utökade byggrätter, permanentbebyggelse.
- Special – obebyggd fastighet andelstal 0,1
- Special Velamsund 1:1 (Velamsund naturreservat) – andelstal 1 utförande, andelstal 2 drift
- 2 pakeringsplatser vid Sommarbovägens slut beräknas generera dubbla mängden trafikrörelser jämfört med en helårsbostad.
- Vissa samtaxerade fastigheter kan ges andelstal som en brukningsenhet

Förrättning fortsättning

- Nytt sammanträde
 - kallelse sker utan delgivning (vanlig post)
 - förslag till beslut redovisas
- Ev ytterligare sammanträde?
- Beslut fattas – underrättelse skickas ut
- Besvärstid börjar löpa

Förrättning fortsättning

- Protokoll upprättas och publiceras på webbplatsen
<https://enak.etjanster.lantmateriet.se/>
(mejla mig om ni vill ha det via epost istället)
- Beslut om förordnande av värderingssakkunnig
- Värderingsutredning ska tas fram
- Utredning av eventuella rättigheter som påverkas
- Ta fram förslag till beslutshandlingar
 - karta, beskrivning, andelstalslängd, ersättningslängd

Annika Holmqvist, Lantmäteriet
annika.holmqvist@nacka.se

Yrkanden till omförrättningen

- **OBS!!**

Det är **bara ägarna till respektive fastighet** på Sommarbo och Tegelön som har rätt att ställa yrkanden.

D.v.s. **inte styrelserna** i vägsamfälligheten, Sommarbo tomtägarförening eller Tegelöns samfällighetsförening.

- Alla yrkande kommer att behandlas var för sig!
- Lantmäteriet önskar, att om ni är **fler fastighetsägare som yrkar på samma sak, så minskar behandlingstiden och därmed kostnaden, om alla fastighetsägare skriver under samma yrkande.**
- Glöm inte att om ni är **flera ägare av samma fastighet, så måste alla delägare skriva under yrkandet.**
- **Alla yrkanden är offentliga och kommer att återfinnas i protokollet från förrättningsmötena.**

Vägbelysning – ändrade ägarförhållanden och ansvar

- Åren 1970 - 71 beslöt tomtägarföreningarna på Sommarbo och Tegelön att sätta upp belysningsarmaturer på Sommarbovägen och Tegelövägen samt på Tegelöns parkeringsplats. Sommarbo betalade då 55 % av belysningen på vägarna och Tegelön 45 % av vägarna samt belysningen på hela parkeringsplatsen.
- Hela anläggningen skänktes till Boo kommun mot att den även tog över ansvar för drift och underhåll.
- Boo kommun införlivades med Nacka kommun 1971 och Nacka kommuns gatu- och parknämnd godkände 1971-04-20 att Nacka kommun tog ansvar för drift och underhåll av berörda anläggningar. Senare sattes även upp armaturer på resterande vägar, oklart när.
- Nacka kommun har beslutat att alla belysningsanläggningar ska överföras till respektive väghållare, som därefter ansvarar för drift och underhåll av dessa. Övertagandet var planerat att ske successivt under perioden 2017 – 2020.

Vägbelysning – ändrade ägarförhållanden och ansvar

- Nacka kommun har under 2019 gjort en inventering av belysningsanläggningen och dess status inom vårt vägområde. Resultatet av detta har stämts av med styrelsen i januari 2020.
- Nacka kommun har gjort en revidering av materialet under år 2020. Någon gång under år 2021 var det tänkt att STvf och kommunen skulle inleda förhandlingar om ett eventuellt övertagande och villkoren för detta. Det har ännu inte skett.
- **VS arbetsgrupp tittar för närvarande på hur förändringar av ansvaret för den befintliga belysningsanläggningen påverkar VS-projektet och vilka alternativ som finns samt de konsekvenser dessa kan medföra.**
- De alternativ som just nu diskuteras i arbetsgruppen och styrelsen är
 - **Behålla befintlig belysningsanläggning**
 - **Bygga en ny belysningsanläggning med samma antal belysningsarmaturer**

Preliminär tidplan

(med dagens tillgängliga kunskap)

Aktivitet	Tidpunkt
Fastställande av mängdförteckning (MF)	nov 2021
Informationsmöte	8 nov 2021
Extra föreningsstämma	29 nov 2021
Förfrågningsunderlag	dec 2021 –mars 2022
Omförrättningsmöte, nr 2	dec 2021 / jan 2022
Ev. överklaganden av förrättningsbeslut	1.a halvåret 2022
Offentlig upphandling, start	2:a halvåret 2022
Byggstart, VS-projektet	tidigast januari 2023
Genomförandetid, 1,5 – 2 år, VS-projektet, inkl. toppbeläggning	
Belysningsanläggningen	

Preliminär tidslinje (med dagens tillgängliga kunskap)

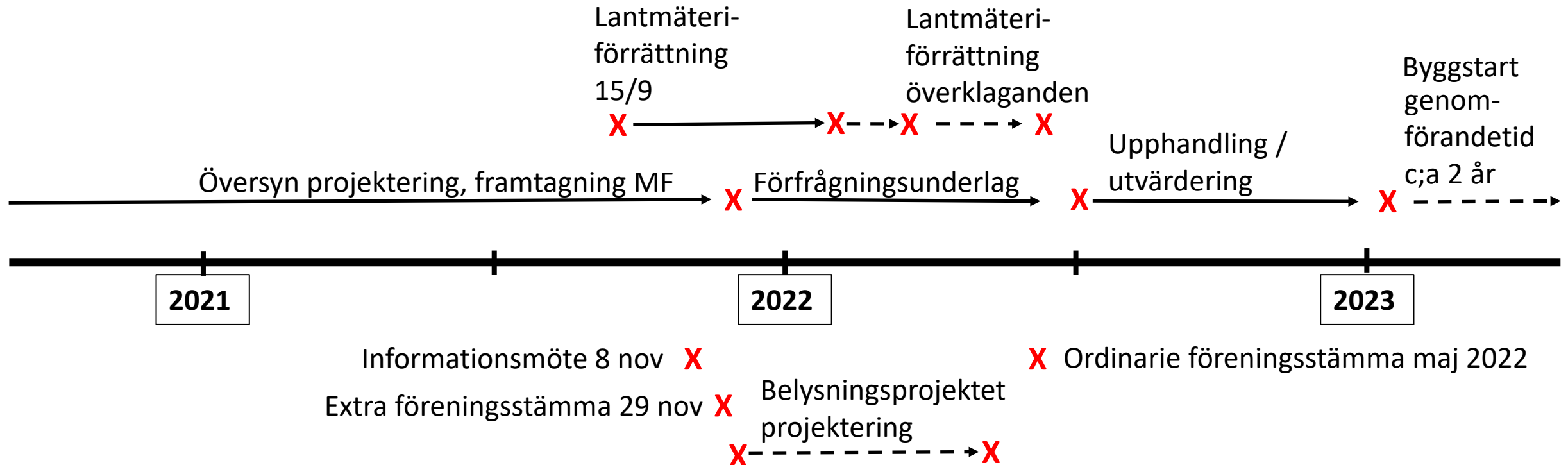
MF = Mängdförteckning

uppskattade mängder, m, m2, m3, kostnader
fördelning NVOA, STvf, Boo Energi
(Excel-dokument, > 1000 rader, 10 kolumner)

Genomförandeavtal Nk /NVOA – STvf, 2019-01-31

Detaljplan omr. C, 2020-07-01

Detaljplan omr. R1, juni 2010



Information till medlemmarna

- All information rörande VS-projektet finns, och ny information kommer kontinuerligt att läggas ut på vägsamfällighetsföreningens hemsida under följande adresser:

<https://sommabo.one> fliken STvf

<http://tegelon.se> , fliken "För medlemmar / Vägföreningen"