

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Sjöbacken,
Område för villabebyggelse

Inom Tyresö kommun



ALLMÄNT

Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på stadsbyggnadskontorets förslag till utformning av området.

I samband med upprättande av ny detaljplan för område vid Sjöbacken har stadsbyggnadskontoret utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

Fördelningsförslaget ansluter helt till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

Processen att ta fram en gatukostnadsutredning är reglerad i plan och bygglagen, se beskrivning av processen i Bilaga 1.

**FÖRDELNINGSSOMRÅDETS
AVGRÄNSNING**

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs helt av detaljplaneområdet.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 41 fastigheter för bebyggelse med enfamiljsvillor. Av dessa är det 6 fastigheter som är föreslagna att nybildas i pågående planläggning.

KOSTNADSUNDERLAG

Tekniska kontoret har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Utöver dessa anläggningskostnader tillkommer kostnader för fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Kostnaden för gång- och cykelbanan räknas som en överstandard och av den anledningen belastas fastighetsägarna normalt endast med halva kostnaden för denna. Inom detaljplan Sjöbacken har kostnaden för gång- och cykelbanan blivit onormalt hög pga. de höga anläggnings- och grundförstärknings- kostnaderna. Denna merkostnad kommer inte att belasta fastighetsägarna vilka föreslås att bekosta ca en tredjedel av gång och cykelbanan. Övriga kostnader för nedanstående vägar är föreslaget att helt fördelas mellan fastigheterna inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 2):

- Strandvägen
- Strandbacken
- Vikbacken
- Sjöbacken

De fördelningsbara anläggningskostnaderna beräknas till

5 716 401 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för marklösen beräknas till 228 519 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i september 2007. För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräknig med entreprenadindex E84 för vägentreprenader. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

KOSTNADSFÖRDELNING

Det aktuella fördelningsområdet består av en enhetlig villabebyggelse samt fyra bryggföreningar. De befintliga villafastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Man skall dock beakta i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat avgifter för de äldre gatorna. Här föreslås att nya fastigheter skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter.

Strand 1:1

Strand 1:1 tilldelas ett andelstal på 0,73 som grundar sig på den uppskattade trafikmängden som bryggföreningarna inom fördelningsområdet ger upphov till.

Gatukostnaden blir därmed 132 905 kronor för en befintlig fastighet och 199 358 kronor för en nytilkommande. För strand 1:1 blir den totala gatukostnaden 97 096 kronor för bryggföreningarna. Detta gäller med index för september 2007 som bas.

BETALNINGSVILLKOR

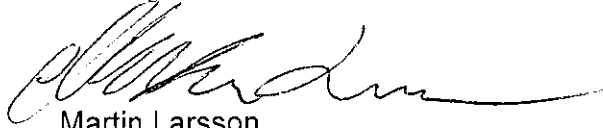
När gatorna inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som skall betalas senast 60 dagar efter debitering. Alla fastighetsägare kan betala omedelbart eller med 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 4 % i april 2009. Godtagbar säkerhet i form av pantbrev eller motsvarande måste finnas.

Kommunen ger dessutom nuvarande fastighetsägare möjlighet till anstånd med betalning av gatukostnaden. Anståndet gäller till dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och under-teckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan plus två procentenheter. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala räntan varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så ställer stadsbyggnadskontoret krav på att fastighetsägaren ska betala den i förskott.

Kontakta gärna stadsbyggnadskontoret om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

Tyresö i april 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Larsson', written in a cursive style.

Martin Larsson
Stadsbyggnadskontoret

Vad är en gatukostnadsutredning och hur går det till?

En gatukostnadsutredning är ett juridiskt dokument som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator och därtill hörande anordningar i ett visst område fördelas mellan berörda fastighetsägare. Processen att ta fram en gatukostnadsutredning regleras i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till samråd i mindre grupper. I gatukostnadsutredningen föreslås en fördelning av kostnaderna mellan fastighetsägarna för utbyggnad av gator och allmänna platser. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och ge sina synpunkter på förslaget. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av förslaget efter synpunkter och annat som kommit fram och gatukostnadsutredningen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare m fl. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över förslaget. Även efter utställningen görs en sammanställning över inkomna yttranden med svar från kommunen.

3. Antagande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta gatukostnadsutredningen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga utredningen.

4. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner gatukostnadsutredningen laga kraft efter 3 veckor eller när överklagandeinstansen avgjort ärendet. Först när gatukostnadsutredningen vinner laga kraft och samtliga gator inom fördelningsområdet är utbyggda kan berörda fastighetsägare debiteras sin andel av gatukostnaden.

Redovisning av beräknade gatubyggnadskostnader i etapp 9b och 10, Sjöbacken

Kostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad inklusive gångbana
- Belysning av gator
- Projektering
- Administration

Nedan redovisas en sammanställning av vilka kostnader som föreslås att belasta fastighetsägarna. Kostnaderna är baserade på kostnadsläge september 2007.

Gata	Gatulängd	Total kostnad	Fördelningsbar kostnad
Strandvägen väg	680 m	3 435 694 kr	3 435 694 kr
Strandvägen gångbana	680 m	2 050 050 kr	680 000 kr
Sjöbacken	82 m	451 169 kr	451 169 kr
Vikbacken	115 m	566 088 kr	566 088 kr
Strandbacken	111 m	583 450 kr	583 450 kr
Summa		7 086 451 kr	5 716 401 kr

Summa fördelningsbar kostnad: 5 716 401 kronor

Kommunstyrelseförvaltningen

Åka Skoglund
Teknisk chef

Redogörelse av
Utställning

för gatukostnadsutredning för Sjöbacken, område för villabebyggelse

Stadsbyggnadskontoret upprättade i februari 2009 ett förslag till gatukostnadsutredning för Sjöbacken, område för villabebyggelse. Gatukostnadsutredningen omfattar 35 enskilda fastigheter samt Strand 1:1 som ägs av Tyresö Strands Markägarförening. De enskilda fastigheterna som ingår i det föreslagna fördelningsområdet är: Strand 1:10, 1:11, 1:26 – 1:33, 1: 293 – 1:301, 1:303 – 1:317 samt 1:564.

Gatukostnadsutredningen har varit ute på utställning under tiden 17 februari till och med den 17 mars 2009. Förslaget har funnits utställt i Tyresö kommuns entré i Tyresö centrum, samt på kommunens bibliotek. Gatukostnadsutredningen har även funnits på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter på gatukostnadsutredningen redovisas tillsammans med kommunens kommentarer nedan. Samtliga synpunkter finns även på Stadsbyggnadskontoret i kommunhuset, 5 tr.

Inkomna synpunkter

1. Tyresö strands markägareförening
2. Uppfinnare Lennings bryggförening

Datum	Synpunkt
2009-03-17	Synpunkter
2009-03-12	Synpunkter

Stadsbyggnadskontoret

Markenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-5782 9045
kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



1. Tyresö strands markägareförening

Tyresö Strands Markägareförening (TSM) ger följande synpunkter på den utställda gatukostnadsutredningen.

Den gatukostnad som föreslås läggas på fastigheten Strand 1:1 inrymmer en andel som hänförs till de bryggplatser som föreslås i det utställda detaljplaneförslaget. I det utställda detaljplaneförslaget ingår bryggorna i mycket smala kvartersmarksområden och det är fråga om mindre bryggor som sticker ut från land, avsedda endast för mindre båtar och helt utan parkeringsplatser. Båtplatserna är endast avsedda att nyttjas av närboende, vilket innebär att bryggorna icke kan jämföras med en normal småbåtsmarina. Med hänsyn härtill och att det är fråga om befintliga bryggor, hävdas att bryggplatserna (bryggföreningarna) icke får någon nytta av gatuutbyggnaden och att de ej skall åsättas någon andel av gatukostnaderna.

Kommentar från kommunen

Båtklubbarna tilldelas andelstal efter samma fördelningsprincip som nyligen har använts inom liknande fördelningsområden i kommunen. Andelstalets storlek för bryggföreningarna grundar sig på det andelstal som bryggföreningarna tidigare hade i den vägförening som ansvarade för vägarna.

2. Uppfinnare Lennings bryggförening

Enligt dokumentet "Fördelning av gatukostnader" står att bryggföreningen skall belastas med gatukostnader. Det upplevs som märkligt då det enligt liggande förslag inte ens finns möjlighet att använda bil i samband med bryggans utnyttjande.

Kommentar från kommunen

Se kommentar under yttrande nr 1.

BILAGA 2

Förslag till
FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

SJÖBACKEN

OMRÅDE FÖR VILLABYGGELSE
I TYRESÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD I APRIL 2009,
TYRESÖ STADSBYGGNADSKONTOR

BETECKNINGAR

— Gräns för fördelningsområde

— Kvarteregräns



Förslag till antal fastigheter



Fastigheter som får strykas.



Båtklubb

Gatukostnaden är uträknad på 6
avstyckningar på befintliga tomter,
samt 4 båtklubbar.

Minsta tomtstorlek är ca 1200 kvm
för villafastigheter



ANTAGANDEHANDLING

Grengränser enligt 2006:4, 43 av Tyresö kommun, Tätortspolisområdet. Kartan är upprättad i enlighet med ett område avgränsat till 50m planeringsgrans för detaljplan.

Bebyggelse

Fastigheter

Förslag till antal fastigheter

Förslag till antal fastigheter som får strykas

Förslag till antal båtklubbar

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas

Förslag till antal båtklubbar som får strykas