

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Nyfors

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE OCH TÄTARE SMÅSKALIG
BEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

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

I samband med upprättande av ny detaljplan för område vid Nyfors har Samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

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

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Fördelningssområdet utgörs av detaljplaneområdet, förutom den del av blivande Gammelströms väg som planläggs efter fastigheten Rundmar 1:6 ned mot Hundängen. Avgränsningen är gjord utifrån att ingen fastighet inom fördelningssområdet har anslutning till denna del av Gammelströms väg och den är därmed inte nödvändig för fastigheternas nyttjande. Omfattningen av fördelningssområdet framgår av bifogad bilaga 1.

Inom fördelningssområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 22 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus. Av dessa är det 21 befintliga fastigheter och en fastighet som är förslagen att nybildas i pågående planläggning.

Vidare möjliggör detaljplanen parkeringsplats i anslutning till Vättingeströmmen samt bebyggelse av tätare småskalig bebyggelse inom två delområden.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 2. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningssområdet.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningssområdet beräknas till 5 757 074. Av denna summa föreslås kommunen stå för 1 977 384 kr, där bl.a.

hela investeringskostnaden för bussvändplatsen ingår. Resterande del fördelas enligt gatukostnadsutredningen mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata beräknas till 3 779 690 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen, fastighetsbildning och iordningställande av park beräknas till 195 000 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2012.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräknings dels med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader, dels med KPI. Uppräkning med entreprenadindex sker fram till slutbesiktning av entreprenaden, därefter räknas kostnader upp med KPI fram till debitering. För uppräkning av parkanläggningar och markinlösen används KPI fram till slutbesiktning. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Gatukostnaderna är föreslagna att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar enligt följande:

- *Nyforsvägen (gata)*
Hela kostnaden
- *Nyforsvägen, blivande Gammelströms väg (gc-väg)*
En fjärdedel av kostnaden.
- *Nyforsvägen, blivande Gammelströms väg (gata)*
En fjärdedel av kostnaden

Den planerade gång- och cykelvägen förväntas i stor mån nyttjas av kommuninvånare utanför gatukostnadsområdet varför endast en viss del föreslås bekostas genom gatukostnader.

Kostnaden för parkanläggningar är beräknad till 370 000 kr utifrån att en del av Rundmar 1:2 ställs i ordning för naturbad och samlingsplats. Den öppna äng som tidigare funnits på platsen röjs fram och allmänhetens möjlighet att komma till platsen stärks genom att stigar anläggs och genom att två mindre broar alternativt spänger byggs över befintlig bäckravin. Kostnaden för parkanläggningarna föreslås

bekostas till hälften av kommunen och till hälften genom gatukostnaderna. Detta utifrån samma antagande som ovan förts för gång- och cykelvägen men med skillnaden att antalet övriga kommunanvändare som nyttjar parkområdet antas vara färre än för gång- och cykelvägen.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna för gata och park ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund.

Villafastigheter (befintlig/ny)

Förutom de delområden som avser tätare småskalig bebyggelse och parkering är det inom det aktuella fördelningsområdet en enhetlig villabebyggelse där fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. En befintlig villafastighet debiteras därmed 1 gatukostnadsandel. Vid bestämmande av andelstal för en nytillkommande fastighet bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att den nya fastigheten (avstyckning från Rundmar 1:32) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med gällande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Tätare bebyggelse

Inom fördelningsområdet finns som tidigare nämnts också två delområden för etablering av tätare småskalig bebyggelse. Hällberga, dvs. fastigheten Rundmar 1:35, ges i detaljplanen en byggrätt om 450 BYA och kommunens fastighetskluster, Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 får en byggrätt om 1200 BYA. Med anledning av att en stor del av den nytillkommande byggrätten inom detaljplanen lokaliseras till dessa områden, bör de även bära en större del av gatukostnaden.

Beräkningsgrund tätare bebyggelse

Utredningen förutsätter att 60 kvm nytillkommande BYA, inom tätare bebyggelse motsvarar 1 gatukostnadsandel. Jämförelsevis debiteras en befintlig villafastighet om 90 BYA inom Nyfors, också 1 gatukostnadsandel.

Beräknade gatukostnadsandel per exploatering utifrån ovanstående förutsättningar ger:
Rundmar 1:35 (Hällberga): 7,5 andelar
Rundmar 1:8), m.fl (kommunens exploatering): 20 andelar

Rundmar 1:35 tillåts enligt planförslaget 2 parhus, samt ett fristående hus där varje enskild bostad är på ca 90 kvm BYA, dvs totalt 5 bostäder. På fastigheterna Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 föreslås 16 bostäder på ca 70 kvm BYA vardera.

Utslaget per parhusenhet debiteras Rundmar 1:35: 1,5 gatukostnadsandelar per bostadsenhet och Rundmar 1:8, m.fl. 1,25 gatukostnadsandelar per bostadsenhet. Skillnaden i gatukostnadsuttag mellan de två exploateringarna förklaras genom att ett parhus på Rundmar 1:35 är 20 BYA större än ett parhus på Rundmar 1:8, m.fl.

Andelstalen är skäliga utifrån en avvägning mellan fastigheternas nytta av planen och att parhus inom Hällberga anses alstra likvärdig biltrafik som en vanlig villa och att bostäderna inom kommunens exploatering bedöms alstra något mindre trafik per bostadsenhet beroende på dess sammansättning och storlek jämfört med en vanlig villa. Totalt innebär detta att Rundmar 1:35 föreslås få andelstal 7,5 och att Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 tillsammans föreslås få andelstal 20.

Av befintlig bebyggelse på Rundmar 1:35 är en byggnad föreslagen att Q-märkas och bevaras enligt detaljplanen. Denna byggnation förväntas fungera som ett bostadskomplement till planerad bebyggelse och anses inte komma att alstra egen trafik utöver trafiken till parhusen. Den Q-märkta byggnaden föreslås därmed inte innebära någon ökning av andelstalet för Rundmar 1:35 utöver vad som resoneras ovan.

Parkering

Parkeringsyta på Rundmar 1:20 för besökande till bl.a. Vättingeströmmen och Tyresö fiskevårdsförening inrymmer totalt 12 p-platser. I jämförelse med en normal villafastighet med en p-norm om 2 platser, samt att besöksparkeringen inte nyttjas lika frekvent som villafastighetens p-platser, bör 3 besöksparkeringsplatser skäligen motsvara en gatukostnadsandel. Fördelningsgrund för Rundmar 1:20 blir därmed 4 andelar.

Andelstal

Totalt finns 54 andelar att fördela kostnaderna emellan. Detta ger en kostnad på 69 994 kr per andel och medför följande gatukostnad för respektive fastighet:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Rundmar 1:20, parkering	4	279 977 kronor
Befintlig fastighet	1	69 994 kronor
Nybildad fastighet	1,5	104 991 kronor
Rundmar 1:35, Hällberga	7,5	524 957 kronor
Rundmar 1:8, m.fl.	20	1 399 885 kronor

Detta gäller med index för november 2012 som bas.

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering. Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3 % i oktober 2013. Lånet har rörlig ränta och följer referensräntan som riksbanken har möjlighet att ändra två gånger per år. För att få lån måste godtagbar säkerhet finnas.

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för vanliga villafastigheter, att anståndet upphör om fastigheten byter ägare alternativt om bygglov eller avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %.

För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

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

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Utredningen sker i Tyresö kommuns regi.

Tyresö oktober 2013



Karl Hallgren
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- Bilaga 1 Karta över fördelningsområdet
- Bilaga 2 Sammanställning av kostnadsberäkning