

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Inre Brevik - Etapp 1

Område för villabebyggelse, båtklubbar samt skola och förskola

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

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

I samband med upprättande av nya detaljplaner i Östra Tyresö 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 i området.

Fördelningsprinciperna för kostnadsfördelningen i förslaget ansluter 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.

BAKGRUND

Gatukostnadsutredningen för Inre Brevik – Etapp 1 är den första etappen på Östra Tyresö. I tidigare gatukostnadsutredningar i kommunen har fördelningsområdet i huvudsak överensstämmt med detaljplaneområdet. På Östra Tyresö fungerar dock inte denna princip då det skulle ge oskäligt stora och orättvisa skillnader i gatukostnader mellan olika områden. Stadsbyggnadskontoret har noggrant utrett frågan om olika fördelningsprinciper vilket lett fram till gällande förslag som innebär att ett flertal detaljplaneområden slås ihop till ett större fördelningsområde. Detta ger en utjämnande effekt samt en skälig och rättvis fördelning mellan ingående fastigheter.

Debitering av gatukostnader sker först när samtliga gator och tillhörande anläggningar är färdigställda inom hela fördelningsområdet. Detta beror på att ersättningsskyldigheten för fastighetsägarna inträder först när anläggningarna går att använda för avsett ändamål.

Som en följd av ovanstående kommer det att dröja ett tag för fastighetsägare som bor i de först färdigställda detaljplaneområdena tills dess att alla detaljplaneområden är utbyggda och debitering sker.

TIDPLAN

Beslut om samråd i planberedningen	28 mars 2007
Samråd	13 nov – 11 jan 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	maj 2008

Utställning	sommaren 2008
Antagande i kommunfullmäktige	september 2008
Laga kraft, tidigast	oktober 2008
Debitering, tidigast	hösten 2010

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Fördelningsområdet omfattar i huvudsak följande fem detaljplaneområden (se bilaga 2):

- Orrnäset - Breviksvägen
- Måsvägen
- Västra Nytorpsvägen
- Sparvvägen
- Skola och förskola i Nytorp (Breviks skola)

Vissa fastigheter som ingår i ovanstående detaljplaneområden ingår inte i fördelningsområdet för denna gatukostnadsutredning. Anledningen till detta är att dessa fastigheter inte har någon utfart inom fördelningsområdet, antingen på grund av att det inte har gått att tillskapa någon utfart pga svåra terrängförhållanden eller att fastigheterna fått utfartsförbud mot fördelningsområdet av trafiksäkerhetsskäl. Fastigheterna Brevik 1:99 och Tyresö 1:71-72 är uttagna ur fördelningsområdet av ovanstående skäl. Dessa fastigheter kommer istället att erlägga gatukostnad i de framtida fördelningsområden där deras utfarter ligger.

Den del av Breviksvägen inom detaljplanen för Orrnäset – Breviksvägen som sträcker sig från korsningen vid Slottsvägen och västerut ingår inte i fördelningsområdet. Kommunen tar själv hela kostnaden för gatubyggnationen på denna vägsträcka då det inte bedömts skäligt att låta denna del ingå i fördelningsområdet.

För detaljplanen Breviks skola har parkeringen, gångvägarna inom skolområdet, transformatorstationen och området för lek och rekreation norr om Nytorpsvägen tagits ut ur fördelningsområdet. Detta beror på att anläggningarna är avsedda för skolans behov och kostnaderna ska inte belasta fastighetsägarna utan istället kommunen.

Detaljplanerna för Sparvvägen, Breviks skola och Västra Nytorpsvägen har vunnit laga kraft och utbyggnaden av gatorna är färdigställd, förutom inom Västra Nytorpsvägen där arbetet fortfarande pågår. Planprocessen pågår fortfarande för detaljplanerna Orrnäset – Breviksvägen och Måsvägen och gatubyggnaden kommer att påbörjas när dessa planer har vunnit laga kraft.

Inom fördelningsområdet finns enligt planerna/planförslagen ovan möjlighet att bilda 161 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus. 25 av dessa fastigheter är föreslagna att nybildas (avstyckas) och 1 är huset Fiskarro. Dessutom ingår Breviks skola, fyra båtklubbar och en bostadsrättsförening i fördelningsområdet. På bilaga 2 redovisas befintliga och nybildade fastigheter, båtklubbar, bostadsrättsföreningen, huset Fiskarro samt Breviks skola.

KOSTNADSUNDERLAG

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

Lokalgatornas bredd inom fördelningsområdet varierar mellan 3,5 - 4,5 m. Hela kostnaden för dessa lokalgator föreslås belasta fastighetsägarna.

Huvudgatorna däremot är genomfartsleder för övriga Brevikshalvön och byggs ut med en högre standard och större vägbredd än normala lokalgator. Här gäller principen att endast en beräknad schablonkostnad motsvarande övriga lokalgator inom området ska belasta fastighetsägarna. Den överskjutande kostnaden för huvudgatornas överstandard betalar kommunen. I denna överstandard ingår bl.a. kostnader för bullerplank, bullerreducerande asfalt, stödmurar, cirkulationsplatser, farthinder, bredare vägar samt tillkommande schaktning och sprängning.

Sammantaget föreslås kostnaderna nedan fördelas mellan fastigheterna (jmf med bilaga 2 och bilaga 3):

- Breviksvägen
Breviksvägen föreslås bli 6,5-7 m bred exklusive gång- och cykelvägar. Längs Breviksvägen kommer en gång- och cykelbana att byggas från Nytorpsvägen till Bofinksvägen. Längs den resterande delen från Bofinksvägen till Slottsvägen är det väldigt trångt varför enbart en gångbana får plats. Då Breviksvägen är en huvudgata och genomfartsled belastar endast kostnaden motsvarande en lokalgata fastighetsägarna samt halva kostnaden för gångbana respektive gång- och cykelväg.
- Nytorpsvägen
Nytorpsvägen är en huvudgata som föreslås bli 6,5 m bred exklusive gång- och cykelbana. Vid Breviks skola byggs två cirkulationsplatser. Då Nytorpsvägen är en

genomfartsled och cirkulationsplatser, parkeringar m.m. krävs för skolans behov belastar endast kostnaden motsvarande en lokalgata fastighetsägarna.

- Fiskarrovägen, västra delen
Den del av Fiskarrovägen som sträcker från Slottsvägen och österut mot gång- och cykelvägen vid Stallviken föreslås bli 3,5 m bred. Hela kostnaden är fördelningsbar då Fiskarrovägen är en lokalgata.

Följande lokalgator föreslås bli 4,5 m breda där hela kostnaden är fördelningsbar:

- Bofinksvägen
- Finborgsvägen

Följande lokalgator föreslås bli 4 m breda där hela kostnaden är fördelningsbar:

- Fiskarrovägen, östra delen (från gång- och cykelvägen vid Stallviken och österut till Klockaregårdsvägen)
- Måsvägen
- Klockaregårdsvägen
- Orrnäsvägen
- Rödhakevägen
- Sparvvägen

För gångbanor, gång- och cykelvägar samt gångstigar tillämpar kommunen principen att halva kostnaden är fördelningsbar. För de 3,0 m breda gång- och cykelvägar, vilka betraktas som överstandard, fördelas endast halva kostnaden för en normalbred 2,5 m gång- och cykelväg.

- Sparvvägen.
Ca 1,5 m gångstig söder om Sparvvägen.
- Finborgsvägen, västra – Klockaregårdsvägen
2,3-2,5 m gång- och cykelväg.
- Stallviken, Fiskarrovägen västra – Fiskarrovägen, östra
3,0 m kombinerad gång- och cykelväg samt väg med bom för utryckningsfordon.

Utöver ovanstående vägar så ingår även en del av Slottsvägen i fördelningsområdet. För Slottsvägen fördelas dock ingen kostnad då inga ombyggnads- eller förbättringsåtgärder på vägen krävs.

Den totala kostnaden för gatubyggnationen är 62 981 099 kr och 835 275 kr för marklösen. De fördelningsbara kostnaderna av detta beräknas till 31 006 629 kr för

gatubyggnationen och 502 595 kr för marklösen, vilket ger en total fördelningsbar kostnad på 31 509 224 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i juli 2007. För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker en uppräkningsindex E84 för vägentreprenader för respektive detaljplaneområde fram till slutbesiktning av respektive gatubyggnation. Efter slutbesiktning av gatubyggnationen inom respektive detaljplaneområde kan entreprenadindex E84 inte längre tillämpas då detta index avser kostnadsreglering inom byggentreprenader för vägbyggnad och anläggning. Istället föreslår kommunen att gatukostnaden efter slutbesiktning räknas upp med inflationen. Vid debitering av gatukostnaderna kommer kommunen att använda beräknade kostnader med tillägg för index och inflation.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på rättvis och skälig grund. Principerna för denna fördelning redovisas nedan. Den beräknade kostnaden på 31 509 224 kronor skall fördelas på 196,27 andelar vilket ger 160 540 kr/andel. Gatukostnaden för respektive fastighet redovisas nedan. Samliga kostnader gäller med index för juli 2007 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	160 540 kronor
Ny fastighet (avstyckning)	1,50	240 810 kronor
Bostadsrättsförening (4 lägenheter)	3,2	513 729 kronor
Klockaregårdens bryggförening	0,26	41 740 kronor
Krokens båtklubb	0,62	99 535 kronor
Nytorps båtklubb	0,86	138 065 kronor
Orrnässets båtklubb	1,45	232 783 kronor
Breviks skola	16,68	2 677 810 kronor
Huset Fiskarro	0,7	112 378 kronor

Villafastigheter

Det aktuella fördelningsområdet får i huvudsak enhetlig villabebyggelse med fastigheter indelade på planmässigt lika villkor med undantag från huset Fiskarro, Breviks skola, de fyra båtklubbarna och bostadsrättsföreningen. Därför bör den fördelningsbara kostnaden – 31 509 224 kronor – fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Det ska

dock beaktas i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna genom ersättningar till Tyresö ga:3, Tyresö vägförening. Här föreslås att nya fastigheter (=avstyckningar) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter.

I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta.

Huset Fiskarro

Huset Fiskarro har åsatts ett lägre andelstal än övriga fastigheter med villabebyggelse. Detta beror på att detaljplanen inte medger fastigheten samma byggrätt som övriga villafastigheter. Nyttan av detaljplanen är därför lägre vilket speglas av att fastigheten fått andelstalet 0,7.

Bostadsrättsförening

På fastigheten Tyresö 1:842 ska en bostadsrättsförening för fyra lägenheter bildas. Kommunen bedömer att varje lägenhet har en något lägre belastning på gatorna jämfört med en befintlig fastighet. Varje lägenhets andel föreslås motsvara 80 % av en befintlig fastighets andelstal och bostadsrättsföreningen tilldelas på detta sätt ett andelstal på 3,2.

Breviks skola

Breviks skola föreslås belastas med ett högre andelstal än en villafastighet vilket avspeglar dess belastning av gatorna inom fördelningsområdet. Kommunen har haft Lantmäteriets tonkilometermodell som utgångspunkt för beräkning av andelstalet för skolan. Andelstalet för Breviks skola på 16,68 har beräknats utifrån ett scenario med en fullt utbyggt skola med ca 300 elever och 50 personal.

Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de tre båtklubbarna Krokens båtklubb, Nytorps båtklubb och Klockaregårdens bryggförening vilka upplåts med arrendeavtal.

Samtliga båtklubbar som upplåts med arrendeavtal kommer genom dessa att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal. Orrnäsets båtklubb äger sitt båtklubbssområde och kommer att debiteras gatukostnad på samma villkor som övriga fastighetsägare.

Gatukostnaden för respektive båtklubb inom fördelningsområdet föreslås motsvara förhållandet mellan båtklubbarnas gällande andelstal i Tyresö ga:3 (Tyresö vägförening) och andelstalet för en permanent bostadsfastighet vilket är 20,7. Orrnäsets båtklubb är

föreslagen att utöka antalet båt- och vinterupplägningsplatser. Deras andelstal har höjts i förhållande till utökningen. Se nedan för respektive båtklubb andelstal i nuvarande vägförening och fördelning av gatukostnad jämfört med en befintlig bostadsfastighet:

Båtklubb	Andelstal i Tyresö ga:3	Procentuell fördelning av gatukostnad jämfört med en befintlig villafastighet
Klockaregårdens bryggförening	5,4	26 %
Krokens båtklubb	12,9	62 %
Nytorps båtklubb	17,7	86 %
Orrnässets båtklubb	30,0	145 %

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom hela 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 6 % i maj 2008. Godtagbar säkerhet måste 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 anstånd gäller tills dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att 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.

De båtklubbar som upplåts med arrende kommer att debiteras gatukostnad vid omförhandling av arrendeavtalen. Betalningsvillkor bestäms i respektive avtal.

Kontakta gärna stadsbyggnadskontoret 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.

Stockholm maj 2008

Camilla Klarin
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- Bilaga 1 Vad är en gatukostnadsutredning och hur går det till?
- Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet
- Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkningar

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 gatukostnadsutredningen.

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 FÖR INRE BREVIK – ETAPP 1

Kostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad inklusive gångstigar, gångbanor samt gång- och cykelvägar
- Belysning av gator
- Projektering, geotekniska undersökningar, ekonomiska kalkyler samt administrativa kostnader

Kostnader, gatulängder och gatubredder redovisas nedan för alla gator samt gång- och cykelvägar inom respektive detaljplan. Utöver detta redovisas en sammanställning över totalkostnaderna för hela fördelningsområdet avseende Inre Brevik - Etapp 1.

Kostnaderna är baserade på kostnadsläge juli 2007 exklusive mervärdesskatt. Skatt utgår inte på gatukostnader.

gc = gång- och cykelväg
gb = gångbana

Detaljplan Orrnäset - Breviksvägen				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Bofinksvägen	40	4,5	220 000	220 000
Breviksvägen	1230	6,0-7,0 + gb/gc	22 038 125	7 735 170
Fiskarrovägen östra	225	4,0	1 099 275	1 099 275
Klockaregårdsvägen	200	4,0	950 118	950 118
Orrnäsvägen	90	4,0	508 788	508 788
Fiskarrovägen västra	120	3,5	503 856	503 856
Gc-väg Slottsvägen - Fiskarrovägen	395	3,0	1 377 419	503 625
Summa:			26 697 581	11 520 832

Detaljplan Västra Nytorpsvägen

Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Breviksvägen	150	6,5-7,0 + gb/gc		956 250
Nytorpsvägen	700	6,5 + gc		4 462 500
Finborgsvägen	460	4,5		2 346 000
Gc-väg Finborgsv. – Måsvägen	120	2,5		153 000
Summa:			19 218 987	7 971 750

Detaljplan Måsvägen

Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Klockaregårdsvägen	463	4,0	2 708 542	2 708 542
Måsvägen	270	4,0	1 340 127	1 340 127
Orrnåsvägen	193	4,0	1 088 091	1 088 091
Gc-väg Måsvägen - Klockaregårdsvägen	300	2,5	1 563 726	781 863
Summa:			6 700 486	5 918 623

Detaljplan Skola och förskola vid Nytorp (Breviks skola)

Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Finborgsvägen	65	4,5	---	331 500
Nytorpsvägen	160	6,5+ gc	---	1 020 000
Rödhakevägen	70	4,0	---	357 000
Gc-väg skolområdet	400	3,0	---	---
Summa:			6 402 321	1 708 500

Detaljplan Sparvvägen

Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Finborgsvägen och Sparvvägen	474	4,5 4,0	3 920 124	3 920 124
Gångstig	40	1,5	41 600	20 800
Summa:			3 961 724	3 940 924

Sammanställning av kostnader		
Detaljplan	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Orrnäset – Breviksvägen	26 697 581	11 520 832
Västra Nytorpsvägen	19 218 987	7 917 750
Måsvägen	6 700 486	5 918 623
Skola och förskola vid Nytorp, (Breviks skola)	6 402 321	1 708 500
Sparvvägen	3 961 724	3 940 924
Summa:	62 981 099	31 006 629

Summa fördelningsbar gatukostnad: 31 006 629 kronor

Kommunstyrelseförvaltningen

Åke Skoglund
Teknisk chef