

UTDRAG

§ 130

Dnr 2012 KSM 0843 254

Gatukostnadsutredning Brobänken, beslut om antagande**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Kommunfullmäktige antar gatukostnadsutredningen för Brobänken, etapp 10.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Brobänken, etapp 10, har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om uttag av gatukostnader i området. Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet beräknas bli 21 207 264 kronor. Totalt föreslås gatukostnaden vara 188 342 kronor för en befintlig fastighet och 282 512 kronor för en ny tillkommande fastighet med index för december 2013 som bas.

Bilagor

PU MSU § 122.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

Gatukostnadsutredning Brobänken antagande aug 2014.pdf

Gatukostnadsprocess bilaga 1.pdf

Fördelning av gatukostnader bilaga 2.pdf

Fördelning av gatukostnader bilaga 3.pdf

Granskningsyttrande.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 122

Dnr 2012KSM0843/254

Gatukostnadsutredning Brobänken, beslut om antagande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige antar gatukostnadsutredningen för Brobänken, etapp 10.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Brobänken, etapp 10 har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om uttag av gatukostnader i området. Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet beräknas bli 21 207 264 kronor. Totalt föreslås gatukostnaden vara 188 342 kronor för en befintlig fastighet och 282 512 kronor för en ny tillkommande fastighet med index för december 2013 som bas.

Bilagor

Fördelning av gatukostnader bilaga 2.pdf
Fördelning av gatukostnader bilaga 3.pdf
Gatukostnadsutredning Brobänken antagande aug 2014.pdf
Granskningsyttrande.pdf
Tjänsteskrivelse.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Datum 2014-09-03
 Tid 08:30-10:00
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista


Justeringens plats
och tid Samhallsbyggnadsförvaltningen 2014-09-08

Paragrafer 114 - 133


Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestam

Justerande


Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhallsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2014-09-03
 Datum då anslaget sätts upp 2014-09-09
 Datum då anslaget tas ned 2014-10-01
 Förvaringsplats för protokollet Samhallsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Sawestahl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Matilda Lundh (M)
Mats Larsson (FP)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Mats Lindblom (FP)
Ulrica Rüs-Pedersen (C)
Lennart Jönsson (S)
Peter Bylund (MP)

Övriga

Ake Skoglund, Chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Fallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Björn Edén, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hedda Ericsson, Miljöstrateg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hillevi Elvhage, Sekreterare KS, Kansliheten
Johanna Nyström Andersson, Sekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, Byggnadsprojektledare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)

Margareta Ternstedt (FP)

Karin Ljung (S)

Elisabet Hedlund (V)

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------

Tyresö kommun

Björn Edén
Projektingenjör

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-20

1 (2)

Diacenummer

2012KSM0843


Utskottet för miljö och samhällsbyggnad

Beslut om antagande av gatukostnadsutredning gällande Brobänken, etapp 10

Förslag till beslut

Föreslå kommunfullmäktige godkänna antagandehandlingarna för
gatukostnadsutredning Brobänken, etapp 10


Ake Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen


Björn Edén
Projektingenjör

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan Brobänken, etapp 10 har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om uttag av gatukostnader i området. Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet beräknas bli 21 207 264 kronor. Totalt föreslås gatukostnaden vara 188 342 kronor för en befintlig fastighet och 282 512 kronor för en nyttillkommande fastighet med index för december 2013 som bas.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Brobänken, etapp 10 har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om uttag av gatukostnader i

området. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglag (2010:900), 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.

Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet samt fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72. Dessa fastigheter ingick i detaljplanen för Ormaset - Breviksvägen, men har utfart inom Brobänkens detaljplaneområde.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bebygga 110 befintliga fastigheter och en ny tillkommande fastighet för villabebyggelse. Detaljplanen tillåter bryggföreningsverksamhet på delar av kommunens fastighet Tyresö 1:815.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 21 207 264 kronor. Kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt följande:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet, 110 st.	1,00	188 342 kronor
Nyttillkommande fastighet (avstyckning), 1 st.	1,50	282 512 kronor
Gärdsmygens bryggförening (12 båtplatser)	0,18	33 901 kronor
Brobänkens bryggförening (10 båtplatser)	0,15	28 251 kronor
Bofinkens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Domherrens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening A (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening B (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening C (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor

Totalt finns 112,60 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad 188 342 kr per andel med index för december 2013 som bas.

ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i Bilaga 1.

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Brobänken har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

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

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet samt fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72. Tyresö 1:71 och 1:72 ingick i detaljplanen Orrnäset - Breviksvägen, men har utfart inom Brobänkens detaljplaneområde.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget 110 befintliga fastigheter för villabebyggelse varav endast en fastighet får möjlighet att nybilda (avstycka) en villafastighet. Det innebär att fastigheten Tyresö 1:429 ska betala både för en befintlig fastighet och en möjlig avstyckning. Detaljplanen tillåter viss bryggföreningsverksamhet på delar av den kommunala fastigheten Tyresö 1:815.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. Del av (30 längdmeter) Bofinksvägen är redan byggd varför kostnaden har justerats. För den byggda delen av Bofinksvägen har den beräknade kostnaden hämtats från föregående Etapp 1. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 21 207 264 kronor. Denna kostnad ska enligt denna gatukostnadsutredning fördelas mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 20 587 264 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 620 000 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i december 2013.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker

uppräknning med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader samt uppräknning med konsumentprisindex (KPI) för markinlösen. Uppräknning med entreprenadindex sker fram till datum för inlämning av offert för upphandling av gatubyggandet och därefter med KPI fram till slutbesiktning av gatorna i området. Dock sker ingen uppräknning av kostnaden för de 30 meterna redan byggd väg. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda beräknade kostnader med tillägg för index.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 20 587 264 kronor för gata samt 620 000 kronor för markinlösen, totalt 21 207 264 kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för båtklubsverksamhet så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Villafastigheter

Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter 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 Tyresö 1:429) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med gällande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de sju bryggföreningarna inom fördelningsområdet: Gärdsmygens, Brobänkens, Bofinkens och Domherrens bryggföreningar samt bryggföreningarna A, B och C.

Samtliga bryggföreningars område upplåts med arrendeavtal och 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.

När kommunen ska tillämpa reglerna för uttag av gatukostnader för bryggföreningar/båtplatser så gäller samma princip vid fördelningen som för anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen för vägföreningar. I senaste förrättningen för vägar i detta

område år 2011 har den tillämpade tonkilometermetoden resulterat i att varje båtplats får ett andelstal som motsvarar 1,5 % av en permanentbostad (19,8 för bostad och 0,3 för båtplats). Följaktligen får bryggföreningarna andelstal efter den procentsatsen och antal båtplatser.

Fördelning/andelar

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 112,60 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad 188 342 kr per andel med index för december 2013 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet, 110 st.	1,00	188 342 kronor
Nyttillkommande fastighet (avstyckning), 1 st.	1,50	282 512 kronor
Gärdsmygens bryggförening (12 båtplatser)	0,18	33 901 kronor
Brobänkens bryggförening (10 båtplatser)	0,15	28 251 kronor
Bofinkens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Domherrens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening A (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening B (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening C (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor

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 att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,0 % i december 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 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 %-enheter. 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 samhällsbyggnadsförvaltningen 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 i augusti 2014

Björn Edén
Projektingenjör
Tel: 08-5782 92 56

Bilagor:

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning |
| Bilaga 2 | Karta över fördelningsområdet |
| Bilaga 3 | Sammanställning av kostnadsberäkning |

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 (2010-900) kapitel 6.

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. Granskning

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

3. Antagande

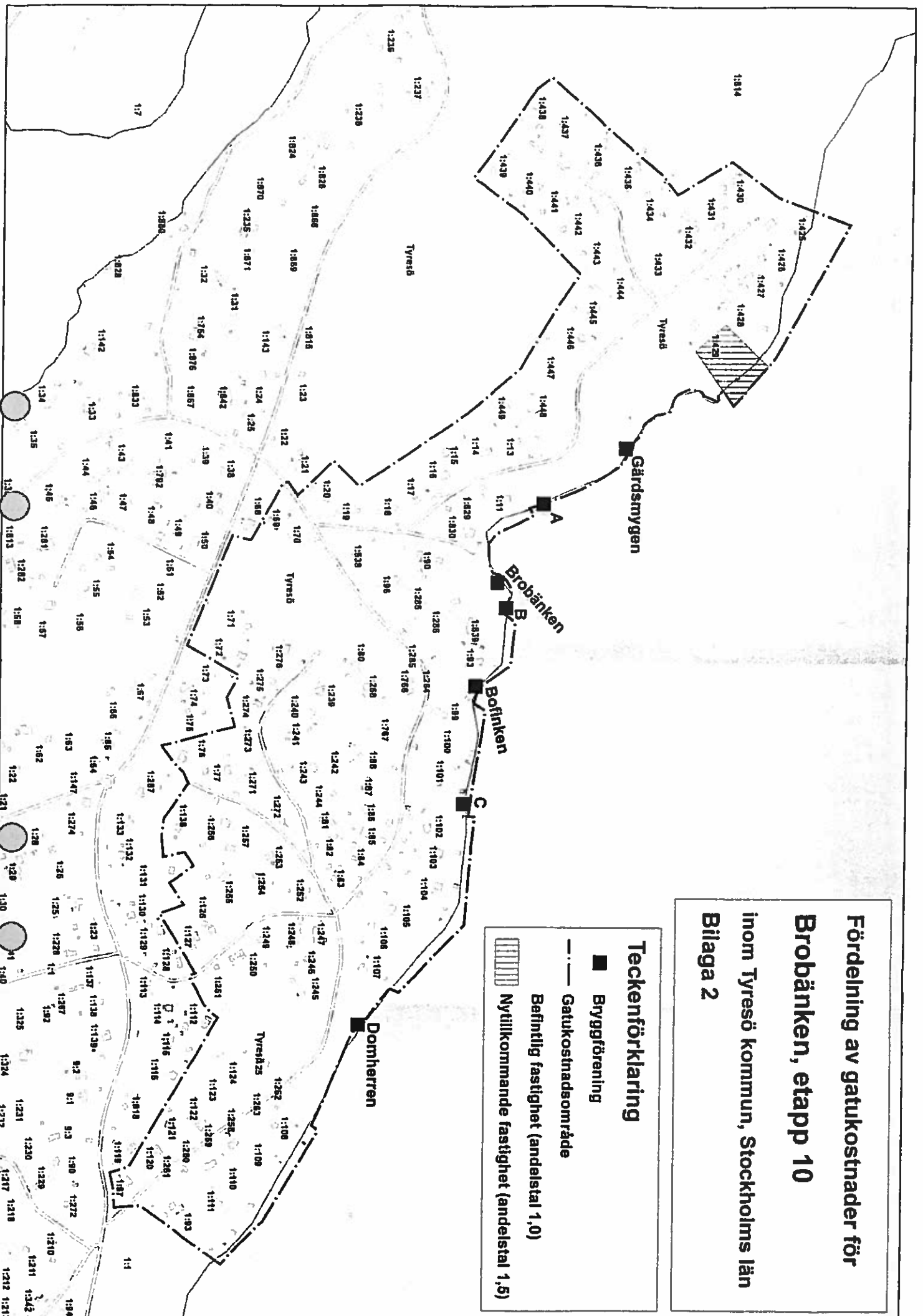
Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta gatukostnadsutredningen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga utredningen genom kommunalbesvär.

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.

**Fördelning av gatukostnader för
Bröbänken, etapp 10**
inom Tyresö kommun, Stockholms län
Bilaga 2

- Teckenförklaring**
- Bryggförening
 - Gatukostnadsområde
 - Befintlig fastighet (andelstal 1,0)
 - ▨ Nyttillkommande fastighet (andelstal 1,5)



Redovisning av beräknade gatukostnader i gatukostnadsutredning för Brobänken, etapp 10

Gatubyggnadskostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad
- Belysning av gator
- Projektering, geotekniska undersökningar, ekonomiska kalkyler, samt administrativa kostnader

<i>Gata</i>	<i>Gatulängd</i>	<i>Gatubredd</i>	<i>Totalkostnad inom detalplan</i>
Vräkvägen	285 m	4,0 m	1 506 041 kr
Gärdsmygvägen	648 m	4,0 - 4,5 m	4 150 028 kr
Brobänksvägen	215 m	3,5 - 4,5 m	583 176 kr
Bofinksvägen	1 190 m	4,5 - 5,0 m	7 882 935 kr
Bofinksvägen	30 m	4,5 - 5,0 m	195 810 kr
Domherrevägen	400 m	4,0 m	2 532 155 kr
Grönsiskevägen	200 m	4,0 m	1 661 404 kr, inkl.
gångväg	73 m	2,0	gångväg
Rödstjärtvägen	220 m	4,0 m	1 468 746 kr

Dessutom tillkommer kostnader för inlösen och eventuellt park:

<i>Typ av kostnad</i>	<i>Totalkostnad inom detalplan</i>
Park	0 kr
Inlösen	620 000 kr

Summa totalkostnad: 21 207 264 kr



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande gatukostnadsutredning för Brobänken, etapp 10.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i november 2012 ett förslag till gatukostnadsutredning för Brobänken, etapp 10. Utredningen tillsammans med förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra permanentboende i området samt att kommunal service i form av gata, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 11 mars – 1 april 2014. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter under vecka 11, 2014.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in. Av yttrandena är inget från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar medan en förening som är sakägare har yttrat sig. Alla yttranden till den del de avser gatukostnader samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter granskningen:

- Tre bryggföreningar har tillkommit och andelstalen för alla bryggföreningar har justerats.
- Kostnaden för Bofinksvägen har justerats på grund av att 30 meter redan är utbyggd.

Inkomna yttranden med svar:

1 Gärdsmygens Bryggförening

Gärdsmygens Bryggförening bedriver verksamhet i strandområdet vid Erstaviken nedanför fastigheterna på Gärdsmygvägen 17-19. Föreningens syfte är att tillhandahålla bryggplats för mindre båtar för föreningens medlemmar. Medlemsantalet har under en längre tid varit runt 15 stycken. Medlemmarnas båtar är mestadels roddbåtar och styrpulpetbåtar. Bryggans mått medger båtar upp till cirka 1,6 m bredd. Några få större båtar ligger på svaj utanför bryggan. År 2014 är föreningens 51:a verksamhetsår. Bryggföreningen har också byggt och under åren underhålliten en badbrygga som används av boende i närområdet.

Den totala gatukostnaden föreslås fördelas på Bryggföreningen enligt andelstalet som Tyresö Väg förening för drygt tio år sedan beräknade för debitering av vägavgift. Inför en så pass stor kostnad som kan drabba föreningen, 26,517 kr, anser vi det nödvändigt med en genomgång av de faktorer som inverkar på gatukostnaden med syfte att därmed kunna påverka den.

Själva båt bryggan och det lilla landområde vid bryggans landfäste som Bryggföreningen arrenderar ligger cirka 80 m från vägen. Enbart gångstigar leder ner till bryggan. Det är inget vi vill

ändra på. Bryggföreningens medlemmar tar sig till bryggan och båtarna per fot. Det innebär att det inte sker någon ökning av trafiken på vägarna i området. Verksamheten bedrivs dessutom bara under fem månader.

Gatukostnaden är en engångskostnad och måste från fastighetsägarens sida betraktas ur ett långt tidsperspektiv, den nya vägens totala livstid, sannolikt 50 år fram i tiden. Bryggföreningen har de senaste åren haft ettårigt arrendeavtal. Det är en orimlig ekonomisk risk för föreningens medlemmar att betala en gatukostnad av den föreslagna storleken utan ett långsiktigt arrendeavtal.

Förutsättningarna för bryggverksamhet i Erstaviken är inte de bästa. De stora vattenytorna kombinerat med en svår isvinter gör att fasta bryggor far illa eller rent av helt förstörs i samband med islossningen. Föreningen har drabbats av detta vid ett par tillfällen. Vi har därför sedan många år övergått till flytbryggor som tas upp och vinterförvaras på land. Vi vill att frågan om utrymme för detta diskuteras igenom med kommunens företrädare.

Föreningens medlemmar har under alla år haft svårighet att sjösätta och ta upp båtar. Det vore bra om kommunen i den pågående planprocessen hade möjlighet att bygga en öppen ramp för båtagnar någonstans i området eller på annat ställe på Tyresöhalvön där bra förutsättningar och anslutning till väg finns.

Som nämndes ovan har bryggföreningen ansvarat för underhåll och skötsel av en badbrygga i området. Denna verksamhet borde stämmas av mot kommunens planer på anordningar för lek och bad.

Sammanfattningsvis anser Bryggföreningen att en genomgång av de faktorer som påverkar vägavgiften är nödvändig, att arrendeavtalets längd fastställs till 20 år och att nuvarande plats för vinterförvaring av båtbyggen kan behållas.

Svar: När kommunen ska tillämpa reglerna för uttag av gatukostnader för bryggföreningar/båtplatser så gäller samma princip vid fördelningen som för anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen för vägföreningar. I senaste förrättningen för vägar i detta område år 2011 har den tillämpade tonkilometermetoden resulterat i att varje båtplats får ett andelstal som motsvarar 1,5% av en permanentbostad (19,8 för bostad och 0,3 för båtplats). När gatukostnaden ska fördelas är kommunen tvungen att ta med bryggföreningarna med detta andelstal för att uppnå kravet på skälig och rättvis grund.

Ett nytt arrendeavtal kommer att erbjudas bryggföreningarna när detaljplanen är klar. Normalt brukar kommunen då erbjuda en arrendetid på 10 år och i det här fallet är det sannolikt att vinterförvaring av flytbryggan kommer att tillåtas.

2 Tyresö 1:17

Härmed invänder vi oss mot att föreslagen gatukostnad debiteras fastighetägaren enligt Gatukostnadsutredning/Fördelning av Gatukostnader för Brobänken etapp 10 och vill att Tyresö Kommun avvaktar beslut från Regeringen enligt Lagrådsremiss å 2013-11-08 för att träda i kraft 2015-01-01. Att Tyresö Kommun sedan utifrån de nya bestämmelserna återkommer med förslag på en "skälig och rättvis" avgift.

Nya bestämmelser om gatukostnader
 Utgiven: 8 november 2013
 Typ: Lagrådsremiss
 Avsändare: Socialdepartementet

Sammanfattning

I lagrådsremissen föreslås att de bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader ska reformeras. Bestämmelserna avser sådana detaljplanlagda områden inom vilka kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose föreliggande behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Nu gällande bestämmelser om gatukostnader föreslås bli ersatta med en möjlighet för kommuner att genom antagande av en taxa (gatuavgift) finansiera anläggande eller förbättring m.m. av sådana allmänna platser. Kommunens uttag enligt taxan ska inte få överstiga kommunens självkostnader och gatuavgiften ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. De nya bestämmelserna om gatuavgifter föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

3 Tyresö 1:106

4. Jag vill få klarlagt om den nya bestämmelsen kring fördelning av gatukostnader som träder i kraft 2015 är tillämplig och i så fall om den är förmånligare än den som nu är föreslagen. Om så är fallet yrkar jag att de nya bestämmelserna ska tillämpas eftersom någon ny gata Bofinksvägen inte finns före 2015.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

4 Tyresö 1:446

Yttrande över gatukostnadsutredning

Att Tyresö kommun väljer att debitera gatukostnader på enskilda fastighetsägare ifrågasätts. Vi fastighetsägare har ingen som helst möjlighet att påverka en kostnad som vi debiterats. Om vi enskilt skall stå för kostnaden bör vi också vara beslutande i hur vägar ska utformas. I annat fall bör gatukostnaden vara skattefinansierad.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

5 Tyresö 1:122

3. Gatukostnader tillsammans med VA-avgifter blir den totala kostnaden som belastas tomtägare för genomförande av detaljplanen oerhört hög. Det lokala vägnät som finns idag uppfyller nuvarande och kommande behov; detta med tanke på att endast smärre förtätning av bebyggelse är tillåten enligt detaljplaneförslaget. Underhåll av vägarna har under många på ett framgångsrikt och utmärkt sätt skötts av bl.a. kommunen på uppdrag av vägföreningen, kommunen bör klara av samma sak på samma vägar även framöver. Kommun en har inte visat på nödvändigheten att förbättra vägstandarderna pga detaljplaneförslaget i övrigt. Vi yrkar därför på:

- a. I första hand; att vägarna inte förändras alls.
- b. I andra hand; att kommunen tar kostnaden för standardhöjningen av vägnätet
- c. I tredje hand; att kommunen följer det liggande och troligen snart gällande förslag till ny PBL angående gatukostnader; se Socialdepartementets pressmedelände från 8 november 2013:

"Pressmeddelande 8 november 2013

Socialdepartementet: Ändrade regler för gatukostnader

Regeringen har fattat beslut om en lagrådsremiss om nya bestämmelser för gatukostnader. Om de boende ska vara med och betala nya vägar i framtiden ska det ske i form av en taxa. För redan bebyggda tomter får taxan endast tas ut i samband med att bygglov eller bygganmälan görs.

-Det finns ingen allmän acceptans för att en kommun plötsligt och oförutsägbart kan fakturera en medborgare åtskilliga tusentals kronor för att bygga en ny väg utan att medborgaren har dragit någon påtaglig egen nytta av vägen. Detta sätter vi nu stopp för, säger bostadsminister Stefan Attefall.

Dagens lagbestämmelser är krångliga och svårförutsägbara.

Med det nya förslaget införs en taxemodell, liknande den för vatten och avlopp. Taxan ska baseras på kommunens självkostnader. Förslaget innebär att för en redan bebyggd fastighet ska kommunen, när vägen förbättras eller byggs ut, endast få ta ut en avgift i samband med att en fastighetsägare söker bygglov som möjliggörs av den nya eller förbättrade vägen. Det innebär alltså att en fastighetsägare som inte har för avsikt att bygga till sin villa kommer heller inte att behöva betala för gatorna i området.

I samband med exploatering av nya områden eller av obebyggda tomter kan avgiften tas ut direkt, det vill säga som det är i dag, men i stället i form av en mer förutsägbar avgift. I dag vet den som vill bygga inte hur mycket gatukostnaden blir. Det kan i vissa fall avgöras först efter långa förhandlingar med kommunen. Nu kommer det att stå klart redan från början vilken avgiftsmodell kommunen tillämpar.

Att använda sig av taxesystemet är frivilligt. De kommuner som avstår kan finansiera vägar och gator med skattemedel."

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

6 Tyresö 1:86

Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013.

1. Min andel i gatukostnaden var då 183.000 kr. Den har redan ökat till 189.410 kr! Jag anser fortfarande att Tyresö kommun skall stå för hela gatukostnaden. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.

2. Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013. Mina anslutningsavgifter för VA 250.000 kr och LTA-systemet 100.000 = 350.000 kr. Jag befarade då att de kostnader för VA+LTA skulle öka till ca. 500.000kr. Kostnaden för drift och underhåll av LTA-systemet nämndes inte då. Nu beräknas denna kostnad bli 50-100.000 kr. Vi är alltså snart uppe i den av mig befarade summan i slutändan!

3. Jag motsätter mig varje form av intrång på min fastighet. Eftersom jag fortfarande är helt emot all form av exploatering av detta område, säger jag nej till hela detaljplaneförslaget för Brobänken etapp 10, östra Tyresö. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och har förståelse för att vissa fastighetsägare upplever att det handlar om stora summor som ska investeras i infrastruktur. Det är samtidigt viktigt att se till att det handlar om just investeringar, som generellt brukar generera en motsvarande värdeökning för fastigheten.

Förmyelseplaneringen inom östra Tyresö grundar sig på de politiska beslut som tagits i frågan.

För att bygga gatan fordras intrång på 35 kvadratmeter, men fastighetsägaren har möjlighet att få ungefär lika stor yta genom byte av mark från kommunens fastighet.

7 Tyresö 1:69

Vem bestämmer vad i Tyresö kommun – politiker, tjänstemän eller platschefer?
Ingenting stämmer enligt den information som ges ut i bilaga 1 i granskningshandlingen december 2013 "Vad är en gatukostnadsutredning och hur går den till?" Vi ägare av fastigheten Tyresö 1:69 har hamnat mellan två etapputbyggnader, etapp 1 och etapp 10. Vår fastighet är fullt utbyggd enligt etapp 1 och vi har debiterats och betalat VA-avgiften med 264.000 kr, men ej debiterats gatukostnaden på 183.000 kr. Varför får vi då inte, som vi önskar, betala gatukostnaden enligt etapp 1, utan den hänskjuts till etapp 10?

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som delar upp betalningen eller som klargör detaljplaneuppdelningen? Det ytterligare anmärkningsvärda är att fastigheten debiteras Vägföreningsavgift som redan idag även betalas av kommunen själv enligt ansvarig, eftersom sträckan Bofinksvägen 1-6 är fullt utbyggd med VA och gata.

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som berättigar Tyresö Vägförening dubbla intäkter?

- Får konsekvenserna av kommunal demokrati fungera på detta vis?

Tre fastigheter har hamnat mellan två etapper, etapp 1 och etapp 10. Kommunen "beklagat att vi upplever det så", men faktum är att vi fråntagits rätten att påverka i båda samråden.

All utbyggnad av VA och gata är slutförd enligt etapp 1 för dessa tre fastigheter.

I etapp 1 har fastigheten Tyresö 1:69 begärt att få vara med i utbyggnad samt betala för densamma, men fått avslag av kommunens då ansvariga tjänsteman med hänvisning att man ej kan ändra en detaljplan. Kommunen frångick planen när man själva köpte in en fastighet och utökade detaljplaneområdet. Undertecknad blev tvungen pga detta att överklaga ända upp till högsta instans, Regeringen/Miljödepartementet.

Konsekvensen för oss ägare av Tyresö 1:69 blir en indexhöjning av avgiften för utbyggnaden med 100.000 kr, från 164.000 till 264.000 kr.

- Vad händer när allt har vunnit laga kraft?

Jo, då kommer helt ologiskt JM:s entreprenadplatschef Hans-Åke Pettersson och beslutar att vår fastighet samt ytterligare två fastigheter skall införlivas i etapp 1.

- Var finns det kommunpolitiska beslutet?

Anmärkningsvärt är att kommunal demokrati sätts ur spel och ingen förklaring ges. Nu idag försöker man i efterhand komma med en förklaring, som har kostat oss 100.000 kr mer, plus den tid allt överklagande inneburit liksom oron över ekonomin och framtiden. Förklaringen att vår fastighet kommer att öka i värde när VA och gata nu är utbyggd påverkar inte i dagsläget vår ekonomi utan är enbart ett hypotetiskt antagande om framtiden.

- När det nu gäller gatukostnaderna, vem ansvarar för vår dubbla beslutsprocess?

Vi har en fullt utbyggd VA och väg, som avklarats i etapp 1. Vi har fått betala den höjda avgiften 264.000 kr för VA som i etapp 1. Vi har ej fått betala gatukostnaden på 183.000 kr för etapp 1, utan den skjuts upp till etapp 10. Konsekvensen för oss som fastighetsägare är att vi inte vet vad slutnotan hamnar på. En höjning av beloppet skulle inte förvåna och liknar mer den oklara beslutsprocessen i etapp 1, som får ekonomiska konsekvenser för oss enskilda fastighetsägare till Tyresö 1:69.

Vår begäran i detta yttrande är att fastigheten Tyresö 1:69 debiteras gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr. Om debiteringen ändå senareläggs, bör gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr frysas och inte påverkas av framtida indexuppräknings i etapp 10. Vägföreningsavgiften bör omedelbart avslutas.

"Gör om och gör rätt"

Svar: Varje detaljplan och gatukostnadsfördelning med områdesbegränsningar beslutas av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige har inte rätt att delegera de besluten för att säkerställa att demokratin fungerar i dessa för enskilda personer viktiga ärenden.

När etapp 1 byggdes ut blev de tre fastigheterna Tyresö 1:20, 1:69 och 1:70 erbjudna att få ansluta till kommunala VA-ledningar utan att behöva vänta på att etapp 10, Brobänken, byggs ut. När dessa fastigheter accepterade erbjudandet så byggdes kommunala VA-ledningar till 30 meters längd på Bofinksvägen in på etapp 10. Av praktiska skäl byggdes då även gata på dessa 30 meter. Med gällande områdesgränser för respektive etapp finns ingen möjlighet att debitera gatukostnader för de här tre fastigheterna innan hela etapp 10 är klar.

En redan utbyggd gatas kostnad får ingå i ett gatukostnadsområdes kostnader. Här innebär det att de utbyggda 30 meterna av Bofinksvägen får ingå med den beräknade kostnaden från etapp 1 i gatukostnadsfördelningen för etapp 10, Brobänken. Vidare får ingen uppräknning på denna kostnad ske från juni 2013 då slutbesiktning utfördes. Gatukostnadsutredningen för Brobänken ändras i enlighet med detta.

Datum 2014-09-16
 Tid 18:30–19:05
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
 och tid Kommunkansliet 2014-09-22

Paragrafer 128 - 140

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Sawestahl

Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2014-09-16
 Datum då anslaget sätts upp 2014-09-23
 Datum då anslaget tas ned 2014-10-15
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande


Fredrik Saweståhl (M)
 Anita Mattsson (S)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Mathilda Lundh (M)
 Margareta Ternstedt (FP), tjänstgörande ersättare för Mats Larsson (FP)
 Christina Melzén (FP), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (FP)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jerry Svensson (S)
 Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Marie Linder (S)
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Anna Lund (KD)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Peter Bylund (MP)

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, Kommunledningskontoret
 Ulf Haraldsson, HR-chef, Kommunledningskontoret
 Åsa Danielsson, Förvaltningschef, Socialförvaltningen
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 136
 Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
 Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
 Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Kommunkansliet

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Frånvarande

Mats Larsson (FP),
Christer Flodfält (M)
Martin Johem (M)
Peter Odelvall (M)
Mats Lindblom (FP)
Marie Linder (S)
Karin Ljung (S)
Elisabet Hedlund (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------