

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Raksta, etapp 8

För del av fastigheten Raksta 1:4 m.fl.
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

I samband med upprättandet av ny detaljplan för del av Raksta, etapp 8 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. 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. Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i bilaga 1.

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningssområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningssområdet utgörs av detaljplaneområdet.

Inom fördelningssområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 166 st. fastigheter för villabebyggelse, varav 2 st. är nybildade fastigheter

De nytillkommande ligger inom fastigheten Raksta 1:4, innan dessa kan styckas av och användas för bostadsändamål ska marken fungera som Upplag/massahantering/etablering under 10 år.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka anläggningskostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningssområdet. Utöver anläggningskostnader tillkommer kostnader för markinlösen.

Till nästa steg i gatukostnadsprocessen, granskningen, kan anläggningskostnaderna komma att justeras på grund av ändringar i planförslaget eller en följd av den geotekniska undersökning som planeras genomföras efter samrådet.

Den totala kostnaden för utbyggnad av gator och andra allmänna platser inom fördelningssområdet har beräknats till 27 594 113 kr. Då det inte finns några huvudgator eller andra

anläggningar som är att anse som överstandard föreslås kostnaderna i sin helhet fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader avser kostnadsnivån i januari 2014. Kostnader för marklösen beräknas totalt inklusive förrätningskostnader uppgå till 4 530 979 kr varav 4 128 823 kr föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Kostnaden för inlösen av naturmark finansieras till viss del av skattemedel.

Den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgår till 31 722 936 kronor.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker justering med tillämpliga delar av entreprenadindex E84 för vägentreprenader, samt justering med konsumentprisindex (KPI) för markinlösen. Uppräkning 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. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda beräknade kostnader justerat med index.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara anläggningskostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom basstationen så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Totalt finns 167,16 andelar att fördela, andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan. Med anläggningskostnader baserade på kostnadsnivå i januari 2014 ger dessa förutsättningar en kostnad på 192 190 kr per andel.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	192 190 kronor
Nybildad fastighet	1,50	288 285 kronor
Basstation	0,16	30 750 kronor
Lilla Raksta	0,9	172 971 kronor

Villafastigheter (Befintlig/ny)	Inom det aktuella fördelningsområdet råder en enhetlig villabebyggelse förutom områden som planeras användas för upplagsplats under en begränsad tid, teknikanläggningar samt fastigheten Raksta 1:169 vilken har en begränsad byggrätt. 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 de nya fastigheterna som föreslås bildas inom Raksta 1:4 skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.
Basstation för telekommunikation	Andelstalet för Basstationen baseras på den uppskattade trafikmängden denna genererar, främst för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 1/6-del av en normal villa fastighet vilket ger ett andelstal om 0,16.
Lilla Raksta	Då fastigheten Raksta 1:169 ("Lilla Raksta") inte kommer att erhålla samma byggrätt som den övriga enhetliga bebyggelsen föreslås den fastigheten få ett andelstal reducerat med 10 %, 0,9 andelar. Byggrätten som föreslås för Lilla Raksta är 100 kvm i ett plan.
BETALNINGSVILLKOR	<p>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 % i januari 2014. 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.</p> <p>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</p>

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.

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 Deltagande tjänstemän:

Amalia Tjärnstig, Exploateringsingenjör Tyresö kommun

Martin Larsson, Konsult NAI Svefa

Bilagor:

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

Tyresö i juni 2014

Martin Larsson
NAI Svefa

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



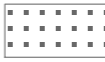

Om inga överklaganden kommer in vinner gatukostnadsutredningen laga kraft efter 3 veckor eller när överklagandeinstansen avgjort ärendet. Först när gatukostnadsutredningen vinner laga kraft och samtliga gator inom fördelningsområdet är utbyggda kan berörda fastighetsägare debiteras sin andel av gatukostnaden.

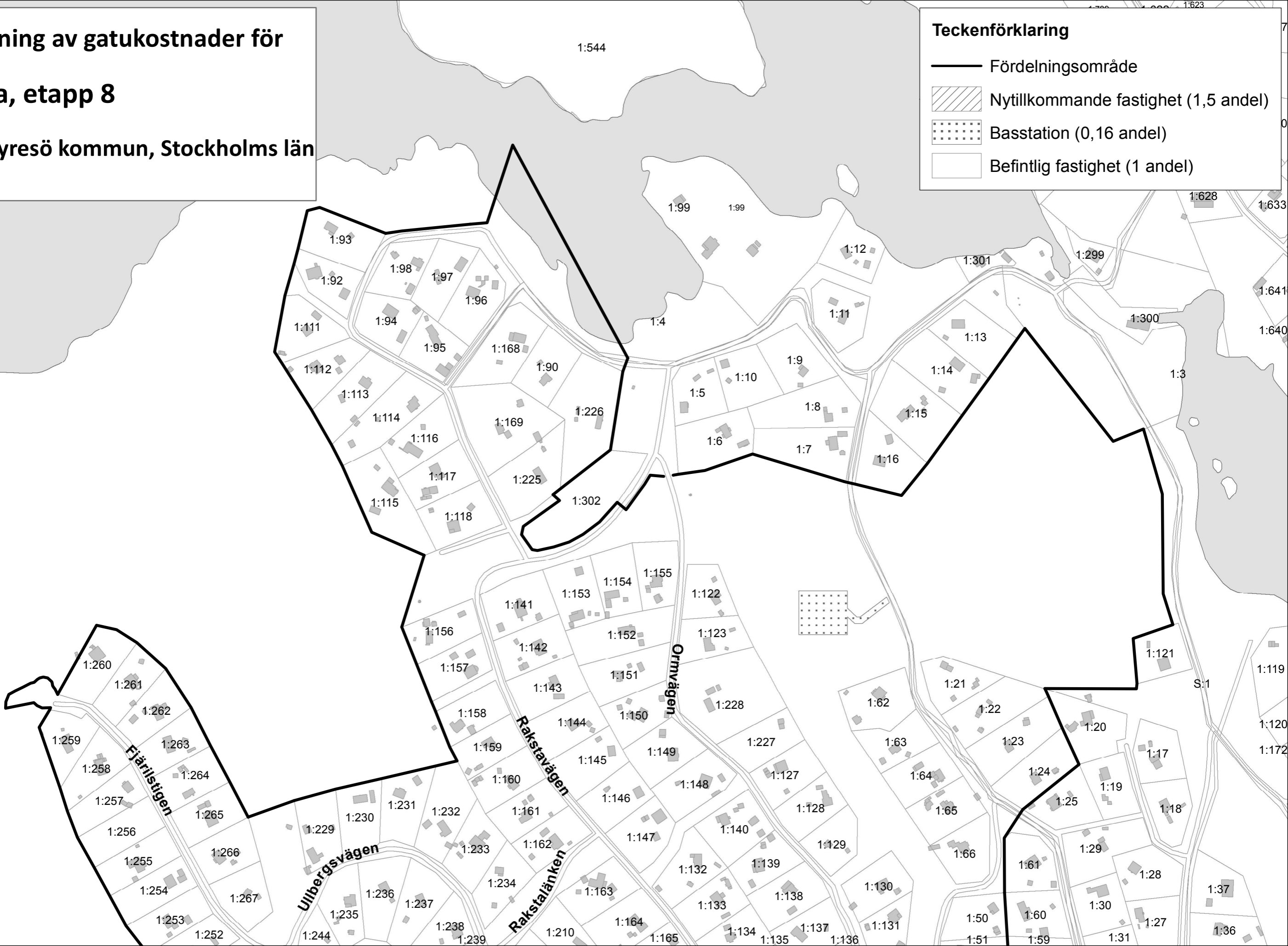
Fördelning av gatukostnader för

Raksta, etapp 8

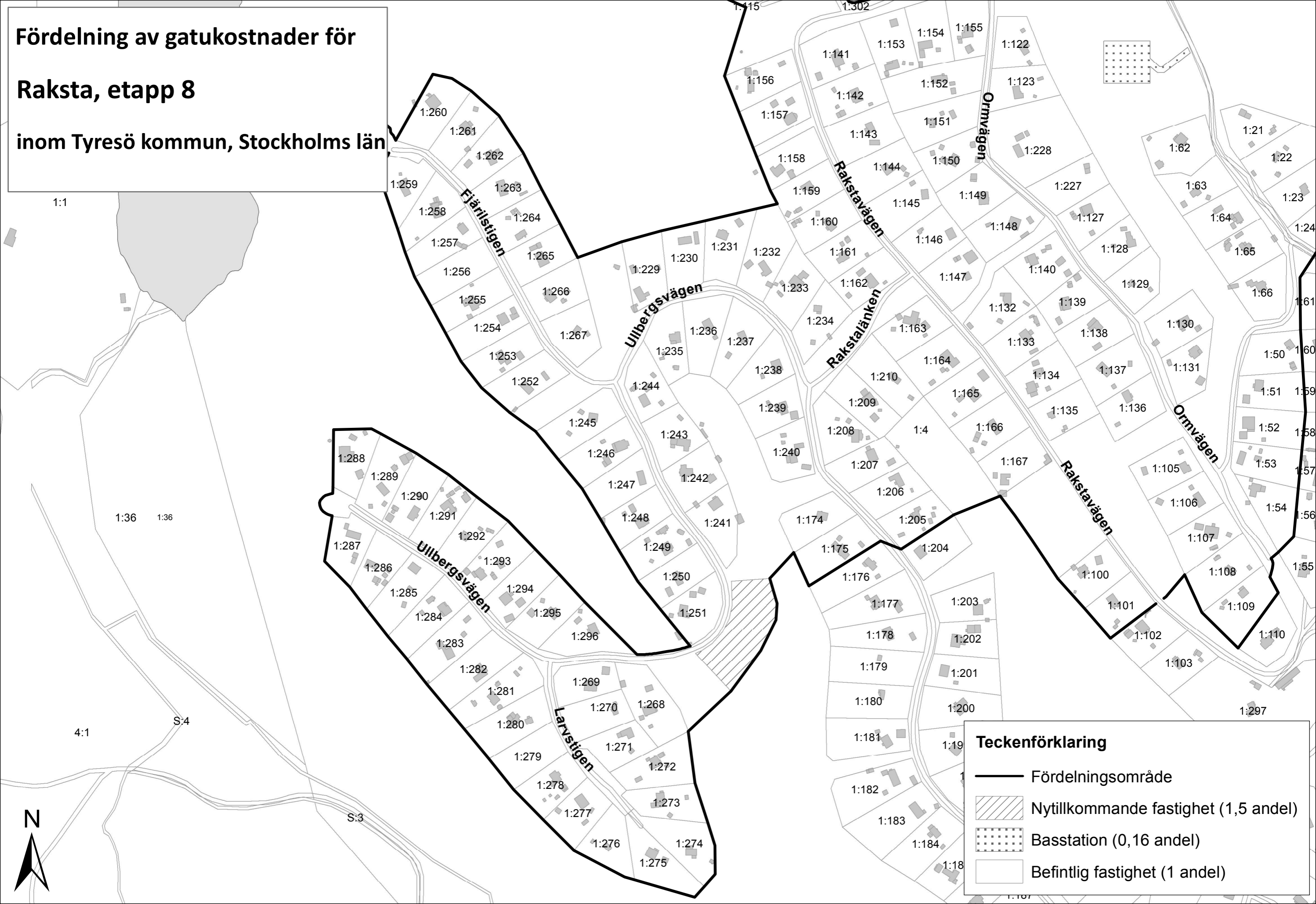
inom Tyresö kommun, Stockholms län

Teckenförklaring

-  Fördelningsområde
-  Nyttillkommande fastighet (1,5 andel)
-  Basstation (0,16 andel)
-  Befintlig fastighet (1 andel)



**Fördelning av gatukostnader för
Raksta, etapp 8
inom Tyresö kommun, Stockholms län**



Teckenförklaring

- Fördelningsområde
- ▨ Nytilkommande fastighet (1,5 andel)
- ▤ Basstation (0,16 andel)
- Befintlig fastighet (1 andel)

2014-01-31

Diarienummer
2013KSM0921

Redovisning av beräknade kostnader inom Raksta, etapp 8

Kostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad
- Belysning gator
- Marklösen
- Projektering, ekonomiska kalkyler samt administrativa kostnader

Nedan redovisas en sammanställning av vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna. Kostnaderna är baserade på kostnadsläge januari 2014.

Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Yta (m2)	Totalkostnad inom detaljplan	Fördelningsbar gatukostnad
Rakstavägen	835	4,5		4 747 235	4 747 235
Rakstaringen	659	4,5		3 499 830	3 499 830
Rakstaringen (anslut.)	125	4		629 864	629 864
Rakstalänken	159	4,5		987 521	987 521
Ullbergsvägen (Västra)	1184	4		6 340 024	6 340 024
Ullbergsvägen (Östra)	356	4,5		2 426 300	2 426 300
Fjärilstigen	341	4		1 904 293	1 904 293
Larvstigen	162	4		862 991	862 991
Ormvägen	690	4		4 263 993	4 263 993
Maskvägen	266	4		1 502 609	1 502 609
Vändplatser			1166	429 453	429 453
Summa	4931			27 594 113 kr	27 594 113 kr

Marklösenkostnad totalt 4 530 979 kr varav 4 128 823 tas med i kostnadsunderlaget. I kostnaden för marklösen ingår förrättningskostnader, kostnader för inlösen av tomtanläggningar och intrång för släntintrång samt inlösenkostnad för allmänplatsmark

Summa fördelningsbar kostnad: 31 722 936 kronor