

§ 157

Dnr 2013KSM0921.254

Gatukostnadsutredning för Raksta etapp 8, Östra Tyresö

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Gatukostnadsutredning för Raksta etapp 8 antas.

Marie Axelsson Ahl (SD) deltar inte i beslut.

Beskrivning av ärendet

Gatukostnadsutredningen för Raksta etapp 8, Östra Tyresö, har ställts ut för ny granskning under tiden 16 maj till 7 juni 2017. Granskningsyttrandena gällde främst att gatukostnaderna är för höga för de boende i området, att kostnader för vägbygget är orimligt höga, att fördelningsområdet inte anses rättvist, misstanke om att gatuombyggnaden görs för att kommunen ska finansiera anläggande av kommunalt VA samt att vägarna inte blir tillräckligt trafiksäkra.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte gjort några förändringar i handlingarna då beslut om sättet att ta ut gatukostnad samt att hantera storlek på gatukostnaden är beslutade i enlighet med kommunens sätt att hantera gatukostnader och dessa kan därför inte avstås. Kostnaderna ligger i nivå med kostnaderna för övriga omvandlingsområden i nivå med hur gatukostnaden för Raksta såg ut i samrådshandlingarna.

Ärendet har beretts av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet som föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att gatukostnadsutredningen antas.

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 20170901 §93.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

Granskningsutlåtande_gatukostnadsutredning Raksta_8_extern (utan namn).pdf

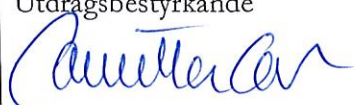
Kostnadsfördelning.pdf

Redovisninga av kostnader bilaga 3.pdf

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande



Kartbilaga 1.pdf

Kartbilaga 2.pdf

Gatukostnadsprocess, bilaga 1.pdf

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

§ 93

Dnr 2013KSM0921.254

Beslut om antagande av gatukostnadsutredning för Raksta etapp 8, Östra Tyresö

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Gatukostnadsutredning för Raksta etapp 8 godkänns.

Beskrivning av ärendet

Gatukostnadsutredningen har ställts ut för ny granskning under tiden 16 maj till 7 juni 2017. Granskningsyttrandena gällde främst att gatukostnaderna är för höga för de boende i området, att kostnaderna för vägbygget är orimligt höga, att fördelningsområdet inte anses rättvist, misstanke om att gatuombyggnaden görs för att kommunen ska finansiera anläggande av kommunalt VA samt att vägarna inte blir tillräckligt trafiksäkra.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte gjort några förändringar i handlingarna då beslut om sättet att ta ut gatukostnad samt att hantera storlek på gatukostnaden är beslutade i enlighet med kommunens sätt att hantera gatukostnader och dessa kan därför inte avstås. Kostnaderna ligger i nivå med kostnaderna för övriga omvandlingsområden i nivå med hur gatukostnaden för Raksta såg ut i samrådshandlingarna. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att gatukostnadsutredningen antas.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Granskningsutlåtande_gatukostnadsutredning Raksta_8_extern (utan namn).pdf

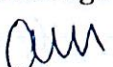


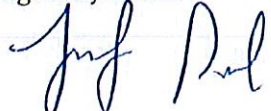
Kostnadsfördelning.pdf

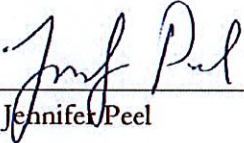
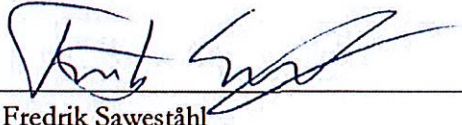
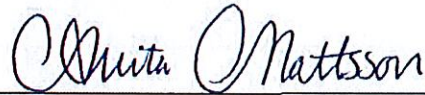
Redovisning av kostnader bilaga 3.pdf

Kartbilaga 1.pdf

Kartbilaga 2.pdf

Gatukostnadsprocess, bilaga 1.pdf

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

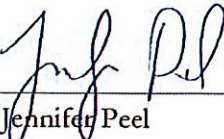
Datum	2017-09-01
Tid	08:30–10:40
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-09-06
Paragrafer	88 - 106
Sekreterare	 Jennifer Peel
Ordförande	 Fredrik Saweståhl
Justerande	 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ	Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2017-09-01
Datum då anslaget sätts upp	2017-09-07
Datum då anslaget tas ned	2017-09-29
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Jennifer Peel



Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
 Mats Lindblom (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anki Svensson (M)
 Helen Dwyer (C) tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Anita Mattsson (S)
 Kristjan Vaigur (S)
 Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
 Peter Odelvall (M) ej närvarande under §93
 Anna Steele (L)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)

Övriga

Anette Jansson, Sekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Emilia Reiding, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Emma Shepherdson, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, Miljöpartiet
 Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Temagruppen AB
 Helena Swahn, Enhetschef för mät- och kartenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Jannice Rochstroh, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
 Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Maria Harvig, kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Pia Björnhård, Projektledare/exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sofia Eneborg, trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Veronica Mofalk, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
Carolina Fintling Rue, Enhetschef för översiktsplaneringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Nilsson, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Babak Moazzami, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Smeder, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Hessel, Ekonomikoordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen
Adam Nyman, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Mattias Endredi, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carina Lindberg, Masshanterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Euguen Teterin, Projektcontroller, Stadsbyggnadsförvaltningen
Lisa Eklund, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen




Frånvarande

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Karin Ljung (S)

Peter Bylund (MP)

Inger Gemicioglu (V)

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

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Dijedona Kelmendi
Exploateringsingenjör

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-01

1 (3)

Diarienummer

2013KSM0921

Kommunstyrelsen

**Beslut om antagande
av gatukostnadsutredning för Raksta, etapp 8, Östra
Tyresö**

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås godkänna de nya handlingarna och anta gatukostnadsutredning för Raksta etapp 8.



Sara Kopparberg
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Emelie Malaise
Tf. Chef Mark- och
Exploateringsenheten

Beskrivning av ärendet

Granskningshandlingar

Gatukostnadsutredningen har ställts ut för ny granskning under tiden 16 maj till 7 juni 2016. Granskningshandlingarna har skickats med post till samtliga fastighetsägare inom området, de har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på kommunens hemsida. Kungörelse gjordes i Mitt i Tyresö.

Öppet hus

Öppet hus för att ställa frågor om den nya granskningen hölls den 23 maj vid kommunens servicecenter.

Yttranden

Två yttranden inkom. Granskningsyttrandena gällde främst att gatukostnaderna är höga för de boende i området, att kostnader för vägbygget är orimligt höga, att fördelningsområdet inte anses rättvist, misstanke om att gatuombyggnaden görs för att kommunen ska finansiera anläggande av kommunalt VA samt att vägarna inte blir tillräckligt trafiksäkra.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte gjort några förändringar i handlingarna då beslut om sättet att ta ut gatukostnad samt hantera storlek på gatukostnaden är beslutade i enlighet med kommunens sätt att hantera gatukostnader och dessa kan därför inte avstås. Kostnaderna ligger i nivå med kostnaderna för övriga omvandlingsområden samt i nivå med hur gatukostnaden för Raksta såg ut i samrådshandlingarna, se tabeller nedan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att gatukostnadsutredningen antas.

Nedan visas gatukostnaderna för Raksta etapp 8 och hur de var beräknade inför samråd, granskning och ny granskning. Samråd och ny granskning är i samma storleksordning.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad	Samråd 2014
Befintlig fastighet	1	192 190 kronor	

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad	Granskning 2016
Befintlig fastighet	1	150 682 kronor	

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad	Ny granskning 2017
Befintlig fastighet	1	188 437 kronor	

Nedan visas gatukostnaderna för närliggande omvandlingsområden:

**Jämförelse av gk
mellan närliggande
etapper**

**Gatukostnad per
fastighet**

Raksta etapp 8, 2017	188 998 kronor
(Raksta etapp 8, 2016)	(150 682 kronor)
Solberga etapp 7, 2016	208 214 kronor
Ugglevägen etapp 9, 2017	171 585 kronor

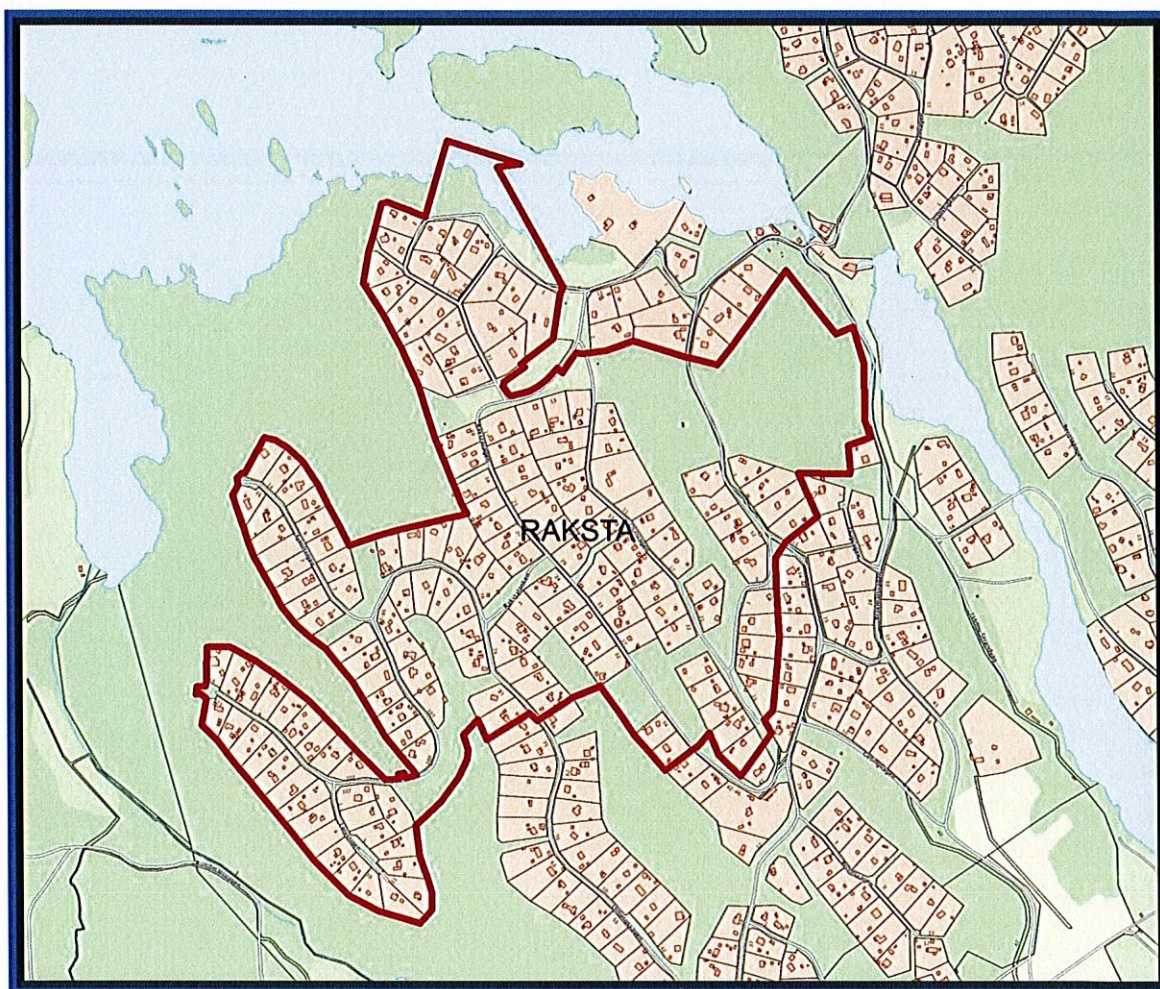


Granskningsutlåtande

över gatukostnadsutredning,

Raksta, etapp 8

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet, orienteringsbild

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



OM GATUKOSTNADSUTREDNINGEN

Syfte med gatukostnadsutredningen

Inom utbyggnaden av detaljplanen för Raksta, etapp 8, byggs även vägarna ut och förstärks. Gatukostnader uppkommer för vägbyggnationen. Enligt plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24 §, har kommunen beslutat att uttag av gatukostnader ska betalas av fastighetsägarna i området.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom basstationen, badplats och del av förskola/omsorgboende så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

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

OM GRANSKNINGEN

Så här har granskningen gått till

Granskningshandlingar

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 16 maj- 7 juni, 2017.

Granskningshandlingarna har skickats med post till samtliga fastighetsägare inom området, de har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på kommunens hemsida. Granskningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Öppet hus

Under granskningstiden har kommunen haft ett öppet hus, den 23 maj, för att svara på fastighetsägarnas frågor.

Yttranden

Två stycken granskningsyttranden har kommit in. Yttrandena samt kommunens svar redovisas i detta dokument.

Ett av yttrandena innehöll även en förfrågan om förlängd yttrandetid. Kommunen ansåg inte att skäl förelåg för att förlänga yttrandetiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte gjort några förändringar av gatukostnadsutredningen efter granskningen med anledning av de yttranden som inkommit. Utredningen har gjorts i enlighet med kommunens sätt att hantera gatukostnadsutredningar i andra omvandlingsområden. Kostnader och gatustandard ligger också i nivå med övriga områden.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Fastighetsägare		
1. Raksta 1:291	2017-05-16	Erinran
2. Raksta 1:115	2016-06-07	Erinran

1. Yttrande från fastighetsägare till Raksta 1:291

Enligt min mening står inte de föreslagna gatukostnaderna i proportion mot vad vi som boende får ut av förändringen. Vi har redan idag en väg som uppfyller sitt syfte, vilken vi själva betalat för. Den asfalterades genom vägsamfällighetens försorg och underhålls löpande. Ingen motivering till varför vi behöver en ny väg har presenterats av kommunen.

Detaljplaneförslaget innehåller ingen förändring av nuvarande väg på den del av Ullbergsvägen som vi bor på, bortsett från gatubelysning. Anmärkningsvärt är att trots de höga kostnaderna planeras det inte att anläggas trottoarer - något som ur trafiksäkerhetssynpunkt vore angeläget, då vägarna är smala och kurviga och fotgängare därmed löper betydande risk att bli påkörda vid ett flertal platser i området. Inte heller finns någon uttalad strategi för att upprätthålla hastighetsbegränsningar genom vägarnas fysiska utformning.

Det borde uppstå en betydande kostnadsbesparing, då väggatorna redan är upphuggna, transporter kan göras via nuvarande gator och arbetena därmed bör ske betydligt fortare än om det hade rört sig om nyanläggning av gator. Ändå blir kostnaden för gatorna väldigt hög både i förhållande till nyttan och till fastighetspriserna.

Det uppstår lätt med tanke på ovanstående en misstanke om att omläggningen av vägbeläggningen är nödvändig enbart på grund av kommunens önskan att dra fram kommunalt VA. Om framdragningsarbeten av VA är anledningen till kommunens önskan att utföra så betydande anläggningsarbeten att vi tvingas betala en ny väg, borde man söka efter en alternativ lösning som inte innefattar läggning av VA under gatorna, alternativt att kostnaderna för omläggning av vägarna ingår i VA-avgiften. I det nuvarande förslaget tvingas vi annars betala för vägarbeten som inte skapar någon nytta för oss som boende - ett mycket omfattande intrång i vår äganderätt som inte motiveras av något angeläget allmänt intresse eller nytta för fastighetsägarna.

Rakstavägen, Ullbergsvägen tjänar som infartsvägar för delar av Raksta som inte ingår i nuvarande planförslag. Ullbergsvägen - Spindelvägen - Rundmarsvägen (alternativt Getingvägen, Myggvägen) tjänar dessutom som reservgenomfartsled genom området vid arbeten eller andra hinder på Brakmarsvägen. Emellertid föreslår kommunen att kostnaderna för omläggning av vägen på dessa gator/vägar i sin helhet skall belasta fastigheterna inom det aktuella planförslaget. Jag menar att detta inte är en rimlig avgränsning utifrån vägarnas faktiska användning. Redan de omfattande arbetena i föregående etapp, då trafiken har omdirigerats via Myggvägen-Ullbergsvägen-Rakstavägen har orsakat betydande skador och förslitning på samfällighetens vägar som annars inte hade varit fallet.

Sammantaget menar jag att förslaget inte är väl avvägt mellan fastighetsägarnas intressen och kommunens önskan att modernisera området. När det förslås så stora kostnader (uppemot 20% av fastighetspriserna) måste det finnas ett mycket angeläget allmänintresse och en stor förväntad nytta för fastighetsägarna, men ingetdera är uppfyllt genom nu liggande förslag.

Stadsbyggnadsförvaltningens svar:

För att området ska fungera för permanentboende framåt i tiden, är det viktigt att standarden på vägarna förbättras och att det finns bra vatten- och avloppslösningar (VA).

Kommunens politiker har fattat beslut om utbyggnad av vägar och VA inom detaljplanen för Raksta etapp 8. Nyttan av anläggningarna vägs mot de kostnader som uppstår.

Det är två skäl till att vägar och VA byggs om/ anläggs samtidigt:

1. Många fastighetsägare använder redan i dagsläget sina fastigheter i Raksta som permanentboenden. Vägarna har anlagts för fritidshusbebyggelse till en betydligt lägre trafikmängd än vi har idag. Den ökade belastningen med permanentboende kräver en förstärkning av väggroppen, enligt dagens regelkrav, vilket innebär de redogjorda kostnaderna.

Permanentboendet medför även belastning på miljön, därav anläggande av kommunalt VA. Om åtgärder inte vidtas kommer problem med saltvatteninträning i och avloppspåverkan på enskilda vattentäkter att öka i omfattning.

2. Nedläggning av VA i gatorna är den mest lämpliga och kostnadseffektiva lösningen. Om VA istället läggs ned bredvid vägen krävs ett område motsvarande vägens bredd som behöver lösas in från varje fastighet längs ena sidan vägen. Denna extra markinlösen skulle med stor sannolikhet bjuda mycket motstånd från fastighetsägarna som får sina tomter förminskade samt gör att betydande kostnader uppstår i inlösenkostnader. Vägen skulle behöva grävas upp vid varje fastighet på motstående sida för avsättning till deras VA. När vägen rivs upp och ska återställas ska detta göras enligt dagens regelkrav.

Då såväl väg som VA behöver anläggas/ förstärkas är det lämpligt att göra arbetena samtidigt och i samma sträckning.

Ullbergsvägen följer riktlinjerna från den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö som föreslår att:

"Lokalvägarna bör i huvudsak få behålla sin smala och krokiga utformning även om den tekniska standarden förbättras. På så sätt kan hastigheterna hållas nere. Vägbredden föreslås variera mellan 3,5- 4,5 meter. Dessa vägar planeras inte att förses med gångbanor."

För att få plats med trottoarer skulle det krävas betydande markinlösen från omkringliggande fastigheter. Det hade även inneburit att en större mängd vegetation hade behövt tas ned. Möjligheten för gående och cyklister att ta sig fram kommer förbättras genom att vägarna breddas något och gatubelysning tillkommer.

Kommunen har tillämpat samma metoder för gatukostnadsberäkning som för övriga omvandlingsområden i Tyresö, och kostnaden ligger i nivå med övriga etapper. I de flesta områden som omvandlas från fritidshus till permanentbebyggelse finns redan befintliga vägar, men standarden behöver förbättras för att gatorna ska klara den ökade belastningen. Utökade byggrätter, förbättrad vägstandard, samt kommunalt vatten- och avlopp innebär att värdet på fastigheterna stiger. Värdeökningen märks tydligast vid en försäljning av fastigheten.

Fördelningsområdet är i de flesta fall beroende av "andra fördelningsområdens vägar" för att ta sig dit samtidigt som det finns viss genomfartstrafik genom fördelningsområdet till närliggande områden. Det kommer alltid finnas fler bilister än de boende som trafikerar vägen. Boende i omkringliggande områden kommer få liknande fördelningsområden.

Det är omöjligt att isolera en etapp så att arbetena inte ska innebära ökad belastning på omkringliggande vägar. Vid varje större planarbete måste trafiken omdirigeras, och det är något som behöver accepteras under en begränsad period.

2. Yttrande från fastighetsägare till Raksta 1:115

Husägare i Raksta, Tyresö, står inför ett av kommunens större vägbyggen. Notan slutar på ca 200.000 SEK per fastighet.

Normalt finansieras kommunala gator med skattemedel. Att lägga hela eller en betydande del av gatukostnad på fastighetsägare praktiseras endast i ca 13% (40st av totalt 290) av Sveriges kommuner. Detta förfarande resulterar i att fastighetsägare, som bott i området i vissa fall i generationer, nu av ekonomiska skäl tvingas sälja.

Fastighetsägarna i området Raksta etapp 8, har i skrivelse från Tyresö kommun den 2017-04-20 fått besked om att kostnaden för utbyggnaden av vägarna i området kommer att öka med ca 25% mot tidigare estimerad kostnad. Som orsak till höjningen anges "den mänskliga faktorn", där kostnad för projektering och byggledning glömts bort i de ursprungliga beräkningarna.

Jag motsätter mig fördelningsprincipen av kostnaderna som jag anser ej vara korrekt utförd. Fördelningen av kostnaderna är oproportionerlig i förhållande till fastigheternas värde och fastigheternas anslutningslängd till vägen.

Om inte fördelningen av vägkostnaderna görs enligt en plausibel och därmed korrekt fördelningsprincip, förbehåller jag mig rätten att vidta rättsliga åtgärder.

Vid genomgång av översända handlingar i detta ärende har jag kunnat konstatera att kostnaderna för vägbygget är oförklarligt höga.

Jag motsätter mig att gatukostnaden ska finansieras av de boende och yrkar, att den istället finansieras med skattemedel. Jag yrkar vidare att kostnadsfördelningen sker på ett korrekt och rättvist sätt samt att kostnaderna för vägbygget justeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens svar:

Kommunen har rätt att besluta om att ta ut gatukostnad. Samma metod används här som i tidigare förnyelseplaner inom kommunen, se plan- och bygglagen 6 kap. 24§. Principen används även i många kommuner i Stockholms län. Gatukostnaden för varje befintlig bostadsfastighet blir ca 190 000 kr. Det är i samma nivå som i samrådshandlingarna. I första granskningen gjordes en stor sänkning av kostnaderna vilket var fel. Det är den sänkningen som nu är borttagen. Därav en "höjning" med 25% till ursprungsnivån.

Kommunens gatukostnadsutredning baseras på noggranna beräkningar utifrån områdets förutsättningar. Fördelningen grundar sig därefter på en solidarisk fördelningsprincip där alla fastighetsägare med en normalfastighet anses ha lika stor nytta av vägen, oavsett var de bor i området, därav andelstalet 1. Se även svar ovan under yttrande 1.

Kostnaderna för ombyggnad och förstärkning av gatan ligger på samma nivå som i övriga omvandlingsområden inom kommunen. De baseras på de beräknade kostnaderna. Kommunen erbjuder kommunalt lån eller anstånd med gatukostnaderna för att ingen ska tvingas sälja sin fastighet av ekonomiska skäl. För mer detaljerad redovisning hänvisas till gatukostnadsutredningen.

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Raksta, etapp 8

För del av fastigheten Raksta 1:4 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

I samband med upprättandet av ny detaljplan för del av Raksta, etapp 8 har stadsbyggnadsförvaltningen 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 stadsbyggnadsförvaltningens 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 fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 164 stycken fastigheter för villabebyggelse, varav 3 stycken är nybildade fastigheter.

De nytillkommande ligger inom fastigheten Raksta 1:4, då detaljplanen har en förskjuten genomförandetid kan dessa fastigheter styckas av och användas för bostadsändamål 4 år efter detaljplanen vunnit laga kraft. Två av de nytillkommande fastigheterna kan användas som upplag/massahantering/etablering under maximalt 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom ovan nämnda 164 fastigheter finns också fastigheten Raksta 1:169, s.k. Lilla Raksta, som på grund av skyddsvärd kulturmiljö får en mindre byggrätt. På fastigheten Raksta 1:4 finns en basstation, ett bad och ett område som planläggs som förskola för att ansluta till en planlagd förskola i detaljplanen för etapp 7. Läs mer under kostnadsfördelning.

KOSTNADSUNDERLAG

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka anläggningskostnader och markinlösenkostnader som

föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Inför antagandet uppmärksammades att posten projektering och byggledning saknades i gatukostnadsutredningen. Denna kostnadspost har nu förts in i gatukostnadsutredningen varför denna reviderade granskningshandling har tagits fram och en ny granskning genomförs.

Den totala kostnaden för utbyggnad av gator och andra allmänna platser inom fördelningsområdet har beräknats till 28 765 643 kronor. Den enda kostnaden som är att anse som överstandard är den trottoar som planeras längs Rakstavägen intill fastigheten Raksta 1:302 som är planlagd för förskola/omsorgsboende i detaljplan etapp 7. I övrigt föreslås kostnaderna i sin helhet fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader avser kostnadsnivån i februari 2017.

Kostnader för markinlösen beräknas totalt uppgå till 3 583 495 kronor varav 3 100 908 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. I kostnaden för marklösen ingår förrättningskostnader, kostnader för inlösen av tomtanläggningar och intrång för släntintrång samt inlösenkostnad för allmänplatsmark. Kostnaden för inlösen av naturmark finansieras till viss del av skattemedel.

Den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgår till 31 749 606 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 enligt ovan.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom basstationen, badplats och del av förskola/omsorgsboende så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Totalt finns 168,49 andelar att fördela, utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på 188 906 kronor per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	188 437 kronor
Nybildad fastighet	1,50	282 656 kronor
Basstation	0,16	30 150 kronor
Lilla Raksta	0,9	169 593 kronor
Del av Förskola/omsorgsboende	1,64	308 880 kronor
Badplats	0,29	54 647 kronor

Villafastigheter (Befintlig/ny)

Inom det aktuella fördelningsområdet råder i stort sett en enhetlig villabebyggelse (undantagen beskrivs nedan). 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 bygggrätt 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.
Del av Förskola/omsorgsboende	<p>Ett litet område av Raksta 1:4 planläggs som förskola/omsorgsboende för att kunna användas på samma sätt som intilliggande fastigheten Raksta 1:302 (inom etapp 7). Vid beräkning av andelstal för förskolan/omsorgsboendet har grunden varit att en förskola ska anläggas då det är den mest troliga användningen av marken i framtiden samt den verksamhet som orsakar störst belastning på vägarna.</p> <p>Större delen av blivande förskola/omsorgsboende ligger i detaljplan etapp 7 (5200 kvm av totalt 5600 kvm) och trafikbelastningen antas också bli som störst i den delen då all extern tillfart kommer ske genom etapp 7. Andelstalet för del av blivande förskola/omsorgsboende i etapp 8 föreslås bli 1,64. Andelstalet är beräknat utifrån de transporter denna typ av verksamhet genererar. Den trafik förskolan genererar inom etapp 8 antas främst vara från de boende inom gatukostnadsområdet i samband med hämtning och lämning, dessa skulle oavsett markanvändning i denna del ändå skulle köra på vägarna. Förutom de boende kommer verksamheten också generera varutransporter, varav en del ingår i gatukostnadsutredningen för etapp 7 men en del av dessa antas belasta etapp 8.</p>
Badplats	För badplatsen föreslås andelstalet 0,29 utifrån de beräkningar som gjorts på uppskattad trafikmängd till och från badet. Kommunen som fastighetsägare kommer att bli debiterad för denna verksamhet.
BETALNINGSVILLKOR	<p>När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts genom en godkänd slutbesiktning kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering.</p> <p>Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är aktuell referensränta plus två</p>

procentenheter .. 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 %. 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 stadsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Deltagande tjänstemän:

Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Tyresö kommun

Svetoslava Gerova, Projekteringsingenjör, Tyresö kommun

Johan Nilsson, Byggprojektledare, Tyresö kommun

Bilagor:

Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en
gatukostnadsutredning

Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet

Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkning

Tyresö i augusti 2017

Åsa Ström

Tyresö kommun

Redovisning av beräknade kostnader inom Raksta, etapp 8

Gatukostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad
- Belysning gator
- Marklösen
- Projektering, byggleddning

Nedan redovisas en sammanställning av vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna. Kostnaderna är baserade på kostnadsläge februari 2017.

Anläggningskostnader (inkl. gatubyggnad, belysning, projektering)				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Totalkostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Rakstavägen	833	4,5/4,75	6 205 520	6 088 575
Rakstaringen	732	4/3,5	3 634 590	3 634 590
Rakstaringen (anslut)	124	3	403 018	403 018
Rakstalänken	159	4,5	847 162	847 162
Ullbergsvägen (Västra)	1 184	4/4,5	6 811 252	6 811 252
Ullbergsvägen (Östra)	355	4,5	1 987 601	1 987 601
Fjärilstigen	338	4	2 439 385	2 439 385
Larvstigen	177	4	1 193 701	1 193 701
Ormvägen	717	4	3 853 951	3 853 951
Maskvägen	268	4	1 389 463	1 389 463
Summa	4 887		28 765 643	28 648 698

Marklösenkostnad totalt 3 583 495 kronor varav 3 100 908 kronor 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: 31 749 606 kronor

Fördelning av gatukostnader för





Raksta, etapp 8

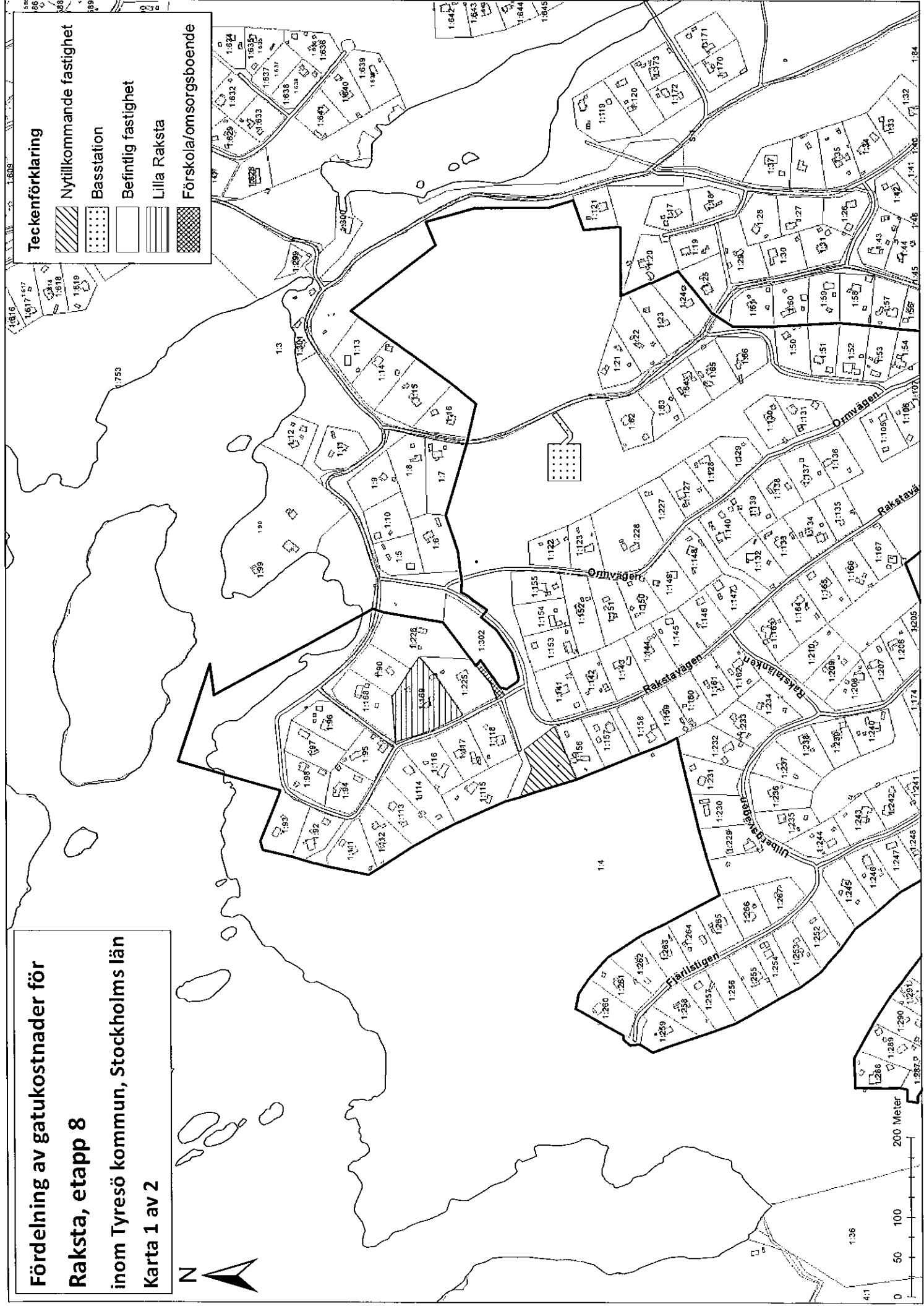
inom Tyresö kommun, Stockholms län

Karta 1 av 2

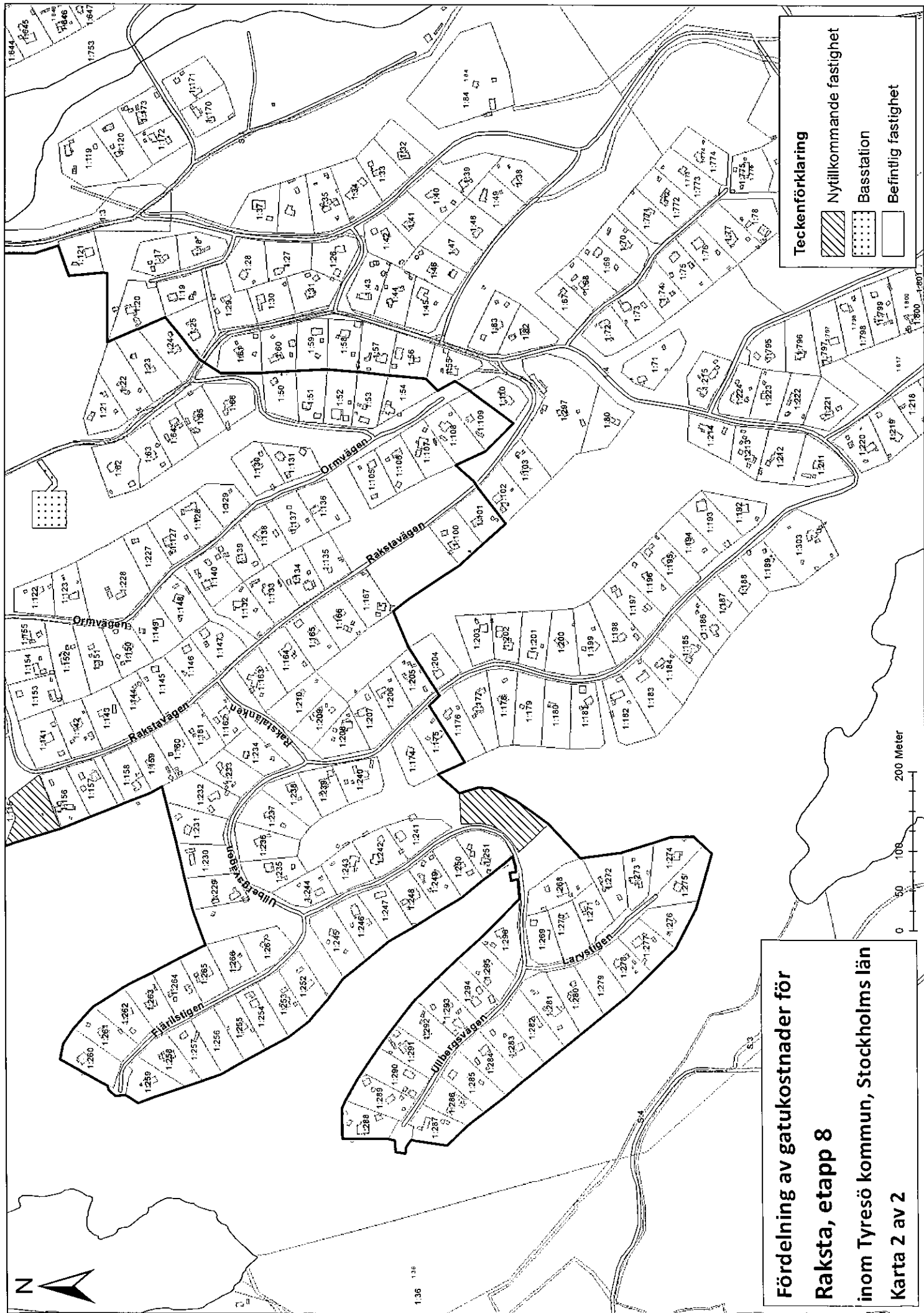


Teckenförklaring

-  Nyttillkommande fastighet
-  Basstation
-  Befintlig fastighet
-  Lilla Raksta
-  Förskola/omsorgsboende



0 50 100 200 Meter



Fördelning av gatukostnader för
Raksta, etapp 8
 inom Tyresö kommun, Stockholms län
 Karta 2 av 2

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.

Datum 2017-09-13
 Tid 18:30–19:25
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-09-26

Paragrafer 154 - 167

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Saweståhl


Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2017-09-13
 Datum då anslaget sätts upp 2017-09-27
 Datum då anslaget tas ned 2017-10-19
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Marie Axelsson Ahl (SD), tjänstgörande ersättare för Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Peter Odelvall (M)
 Anna Steele (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Jimmy Andersson, förhandlingschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Christer Fransson, projektledare, kommunstyrelseförvaltningen

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

Frånvarande

Annika Henningsson (M)



Mats Larsson (L)

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

Marcus Obligado (V)

Anders Wickberg (SD)

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